



FAQ Groote Visscherij IJmuiden

Algemeen

Wat is de planning van het project?

Onderstaande planning is een indicatieve weergave, de planning kan gedurende het proces nog wijzigen:

- Start sloop*: april/mei 2026
- Oplevering**: eind 2027

* De sloopwerkzaamheden starten onder voorbehoud dat 80% van Groote Visscherij definitief is verkocht.

**De oplevering gaat uit van start sloop in april 2026

Zijn de woningen/appartementen voor de koop en/of huur?

Alle woningen en appartementen zijn uitsluitend te koop.

Hoe worden de woningen/appartementen afgewerkt?

Alle technische details met betrekking zijn te vinden in het document 'Algemene en technische omschrijving' op de documentenpagina. Aangezien onze ervaring is dat keukens vaak sterk smaakgevoelig zijn hebben we ervoor gekozen om de appartementen zonder keukens aan te bieden, u bent zo vrij om uw eigen droomkeuken te realiseren. Daarnaast is er een mogelijkheid om het aangeboden sanitair te laten vervallen en geven we ook hier direct de vrijheid uw eigen droom te realiseren.

Zijn er bergingen en fietsenstallingen?

Elke woning of appartement beschikt over een eigen (fietsen)berging op de begane grond.

Hoe worden de woningen/appartementen gekoeld en verwarmd?

De woningen en appartementen zijn voorzien van een energiezuiging en gasloos energieconcept. Voor de verwarming wordt gebruikt gemaakt van individuele warmtepompen op ventilatielucht, informatie hierover vindt u in de technische omschrijvingen. De installaties worden eigendom van de individuele eigenaren, er is dus geen sprake van huur of lease.

Wat wordt het energielabel van de appartementen en woonhuizen?

Alle woningen en appartementen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) en zullen een (voorlopig) energielabel krijgen van minimaal A++, waardoor u in veel gevallen in aanmerking komt voor rentekorting op uw hypotheek.

Komen er zonnepanelen op het dak?

Op de daken van de 4 eengezinswoningen van Groote Visscherij worden zonnepanelen geplaatst conform de opgave hierover op het voorlopig energielabel van de betreffende woningen.

Op de daken van het appartementencomplex Groote Visscherij zijn er geen zonnepanelen nodig om aan de BENG norm te voldoen.

Geldt er een zelfbewoningsplicht?

Er geldt geen zelfbewoningsplicht. In de akte van splitsing van de appartementencomplexen Groote Visscherij zullen echter wel bepalingen opgenomen worden waarin o.a. staat dat verhuur voor recreatie niet is toegestaan.

Hoe is parkeren geregeld?

Bij alle woningen en appartementen van Groote Visscherij dient de koper 1 parkeerplaats te kopen. De overige parkeerplaatsen liggen in het openbaar gebied.

Wat kost een parkeerplaats?

Voor een parkeerplaats dient u rekening houden met een koopsom van €15.000,- V.O.N.

Wordt er een VvE opgericht?

Ja, er wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. De VvE bijdrage is o.a. afhankelijk van de grootte van het appartement en/of parkeerplaats. Een indicatie van de servicekosten wordt u gegeven bij de gesprekken met de makelaar. Bij de oprichtingsvergadering zal de VvE Beheerder deze servicekosten specifiekere hebben berekend.

Welke partijen zijn betrokken bij de verkoop en realisatie van het project?

- Makelaar: Brantjes Makelaars Velsen.
- Projectnotaris; Batenburg Notarissen Beverwijk.
- Aannemer: Rolvink Bouw- en Aannemingsmaatschappij B.V. IJmuiden.
- Kopers begeleiding: Rolvink Bouw- en Aannemingsmaatschappij B.V. IJmuiden.

Verkoopproces**Hoe verloopt de toewijzingsprocedure van de koopwoningen en -appartementen?**

De toewijzing zal plaatsvinden door de projectontwikkelaar en in overleg met de makelaar.

Wanneer een appartement of woning u is toegewezen zal Brantjes Makelaars telefonisch contact opnemen voor het inplannen van een afspraak.

Voorafgaand aan het gesprek bij de makelaar dient u een recente hypotheekverklaring aan te leveren. Zonder deze hypotheekverklaring zal u geen optie op het gewenste bouwnummer verstrekt kunnen worden. Zie voor meer informatie hieronder bij het kopje hypotheekverklaringen.

Wat is een hypotheekverklaring?

Dit is een brief van de bank of hypotheekverstrekker waarin staat vermeld of u het benodigde bedrag voor het betreffende appartement of woonhuis inclusief parkeerplaats kunt lenen. Dit is een onderdeel wat hoort bij het inschrijfproces.

Let op dit is dus nog geen hypotheekaanvraag.

De hypotheekverklaring kan worden opgevraagd bij de Hypotheekshop Beverwijk via Brantjes Makelaars Velsen, uw eigen hypotheekadviseur of Petra Padmos vastgoed financieringen IJmuiden.

Wanneer moet de hypotheek rond zijn?

Zodra de koop-/aannemingsovereenkomst is getekend heeft u twee maanden de tijd om de financiering rond te krijgen. Dit is uw ontbindende voorwaarde.

In de offerte die u aanvraagt dient rekening gehouden worden met een lange geldigheidsduur of de mogelijkheid om de offerte te verlengen.

De projectontwikkelaar en aannemer hebben ook voorwaarden, deze heten opschortende voorwaarden, en staan vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Wanneer aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, zult u hierover geïnformeerd worden. Daarna zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van de grond en dienen de gelden overgemaakt te worden naar de notaris.

Wij adviseren u om voor de ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst u te laten adviseren door uw hypotheekadviseur over het hypotheekbedrag en bijbehorende bruto maandlast die u als ontbindende voorwaarden van financiering wilt opnemen in de contracten.

Kan ik mijn eigen notaris kiezen?

Nee, de splitsing en eigendomsoverdracht van de appartementen en woningen wordt verzorgd door Batenburg Notarissen in Beverwijk. Deze kosten worden betaald door de projectontwikkelaar.

De kosten voor de hypotheekakte zijn voor rekening van de koper. Wanneer u de hypotheekakte door een andere notaris wil laten opstellen, dan is dat mogelijk. Houd u wel rekening met aanvullende kosten die in dat geval gemaakt moeten worden door beide notarissen en dan voor uw rekening zullen komen.

Ik zou graag verkoopadvies willen hebben over de verkoop van mijn huidige woning, hoe regel ik dit?

Het is mogelijk om via Brantjes Makelaars Velsen een vrijblijvende waardebeoordeling van uw woning aan te vragen. Neem hiervoor contact op met de makelaar.

Financiering & Kosten

Hoeveel kan ik lenen?

Om uw financieringsmogelijkheden in kaart te brengen, kunt u een vrijblijvend gesprek inplannen met Hypotheekshop Beverwijk. Zij geven u graag helder inzicht in wat er voor u mogelijk is. Zodra u een bouwnummer toegewezen krijgt, staat een gesprek met Hypotheekshop Beverwijk gegarandeerd op de planning. Wanneer u vooraf al een vrijblijvend gesprek wenst, kunt u contact opnemen via telefoonnummer 0251 260 666 of per e-mail via beverwijk520@hypotheekshop.nl.

Hoe kijken hypotheekverstrekkers naar de projecten Groote Visscherij?

Alle woningen/appartementen van de projecten Groote Visscherij voldoen aan de eisen voor Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG) en hebben minimaal een voorlopig energielabel A++. Dit betekent dat bij de hypotheekverstrekking voordelen te behalen zijn, vraag hiernaar bij uw hypotheekgesprek.

Voorzieningen Oud-IJmuiden:

- Scholen: Basisschool de Klipper Dalton ligt vlakbij aan het Koningsplein in IJmuiden
- Kinderdagverblijf: Vlakbij Stadspark Noord vind je kinderdagverblijf Dolletje Fijn.
- Sport: Aan de Kanaalstraat zit sportschool Work-Out 2.0 Velsen
Op fietsafstand vind je verschillende sportscholen. Padel- en tennisbaan aan de Heerenduinweg, Hockeyen kan bij de Kennemer Hockeyclub Strawberries. Voetballen bij Stormvogels of VV IJmuiden. Er zijn nog vele andere sportclubs in de omgeving van IJmuiden.
- Horeca: Hotel restaurant Augusta is op loopafstand te bereiken, maar ook Restaurant Kop van de Haven, Grandcafe BijHenC en Spijkers wandel je zo naar toe. Daarnaast zijn er voldoende restaurantjes op fietsafstand, waar je je een avond heerlijk kunt laten verrassen. Aan de Halkade zijn er diverse leuke koffietentjes op loopafstand.
- Boodschappen Aan de Halkade zijn diverse boodschappen te doen bij bakker Oscar, Mr. Filet, Vishandels, Italiaanse specialiteiten en er is een kleine supermarkt. Grotere supermarkten liggen o.a. aan de Kennemerlaan (Vomar) en Zeewijkplein (Dekamarkt).
- Openbaar vervoer Er zijn bushaltes aanwezig aan de Oranjestraat op loopafstand, vanaf Driehuis kunt u met de trein overal naartoe reizen