



**Beste  
Bert,**

**Heerlijk ruime  
woning!**

**Krommenie**

Soldaatje 19

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheek

# 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 € 485.000 k.k.



Woonoppervlakte  
**131 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**441 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**127 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**A**

# De woonkamer

De speels ingedeelde woonkamer is op twee manieren bereikbaar, via de eetkamer en via een stalen schuifdeur.



# De keuken



Tussen het zitgedeelte en de ruime eetkamer, die aan de voorzijde van de woning is gelegen, ligt de keuken. Deze nieuwe keuken (WST keuken) heeft white wash eiken fronten en de volgende apparatuur (Siemens) is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis, een koelkast met vriezer en een Quooker.



# De keuken



Hier zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer te vinden. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een inloopkast. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en de badkamer ligt centraal.



# De badkamer



De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een douchecabine en een ligbad.



# De zolder

Hier treffen we de ruime 4e slaapkamer aan met aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde een dakterras.



# De tuin

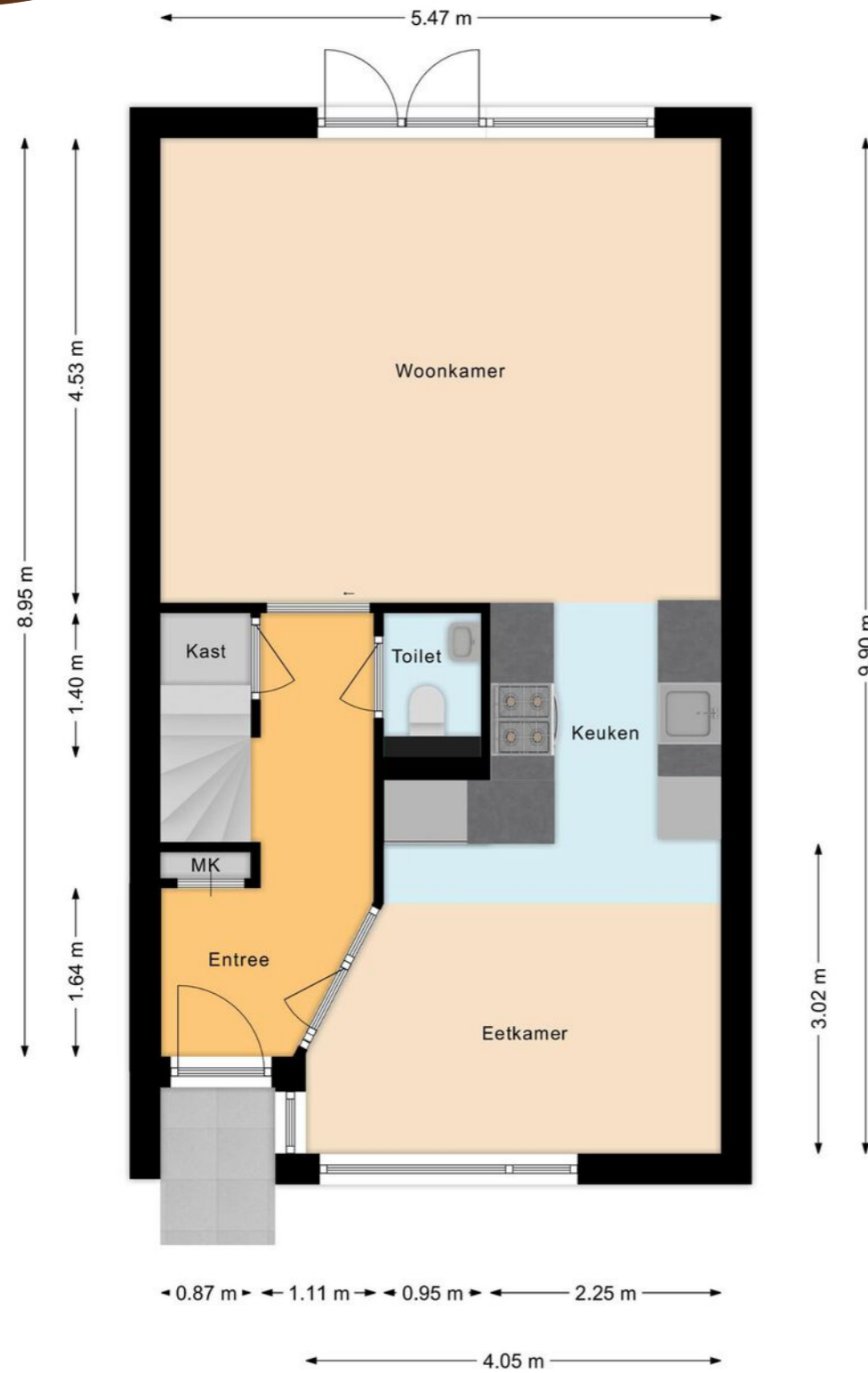
Een heerlijke tuin  
gelegen op het  
zuiden!





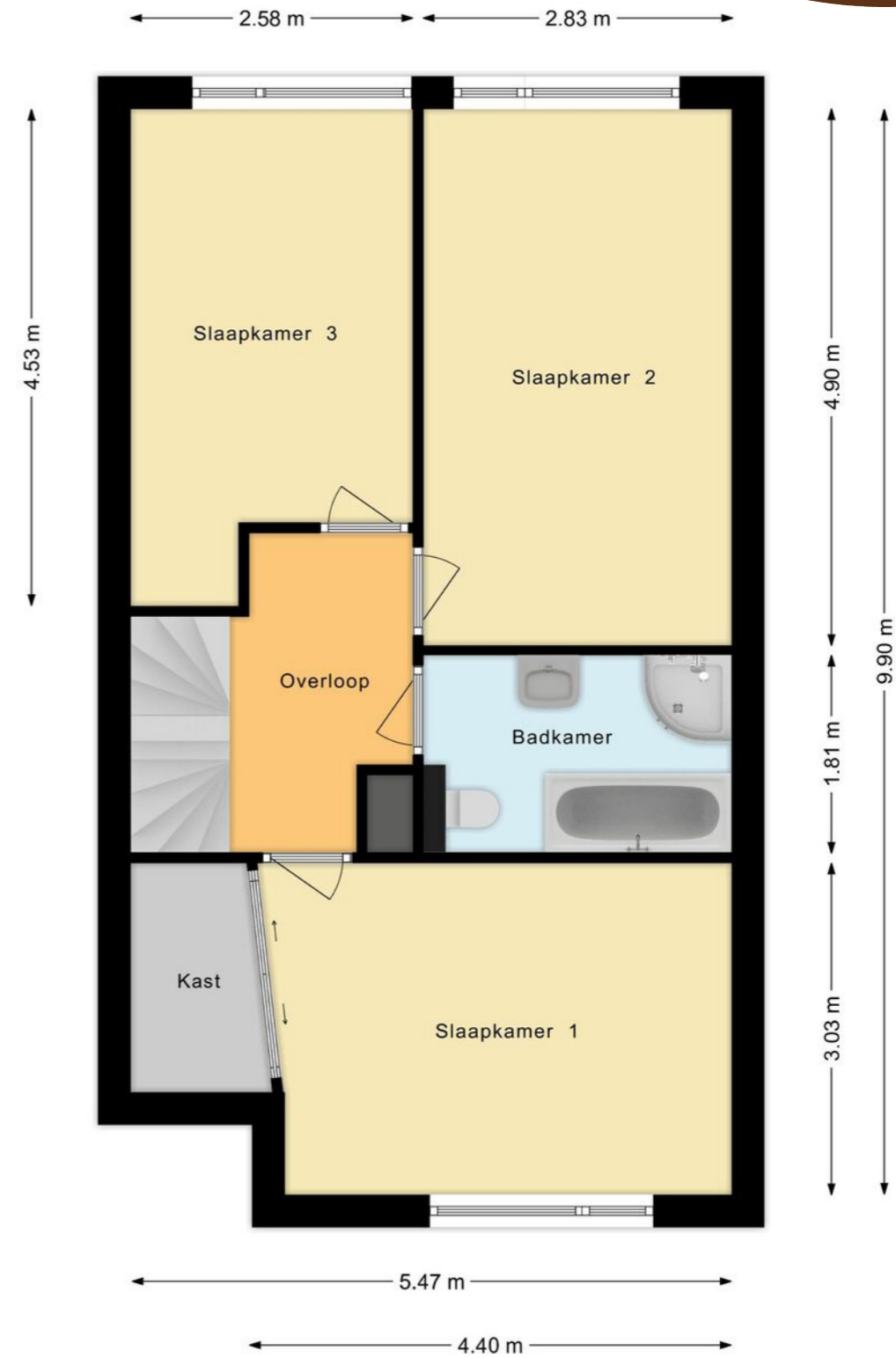
# Plattegrond

Begane grond



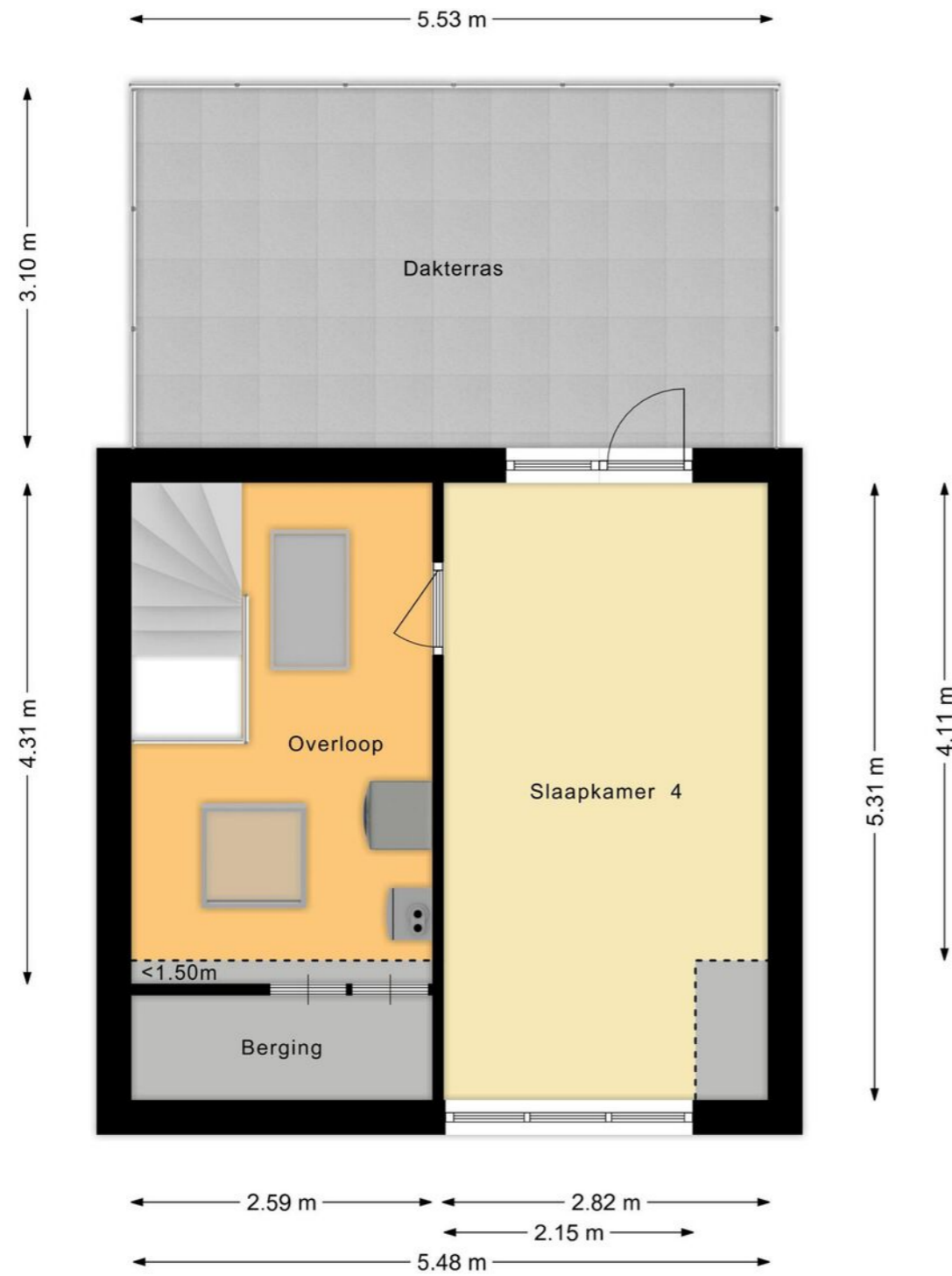
# Plattegrond

Eerste verdieping

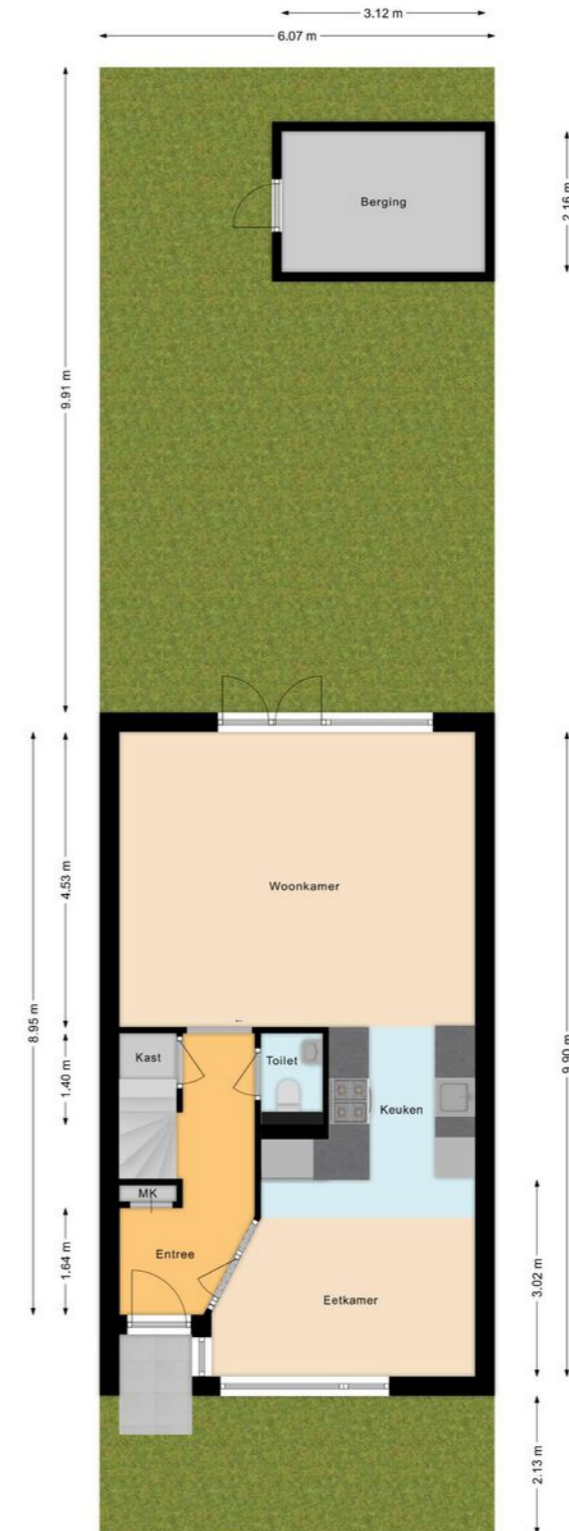


# Plattegrond

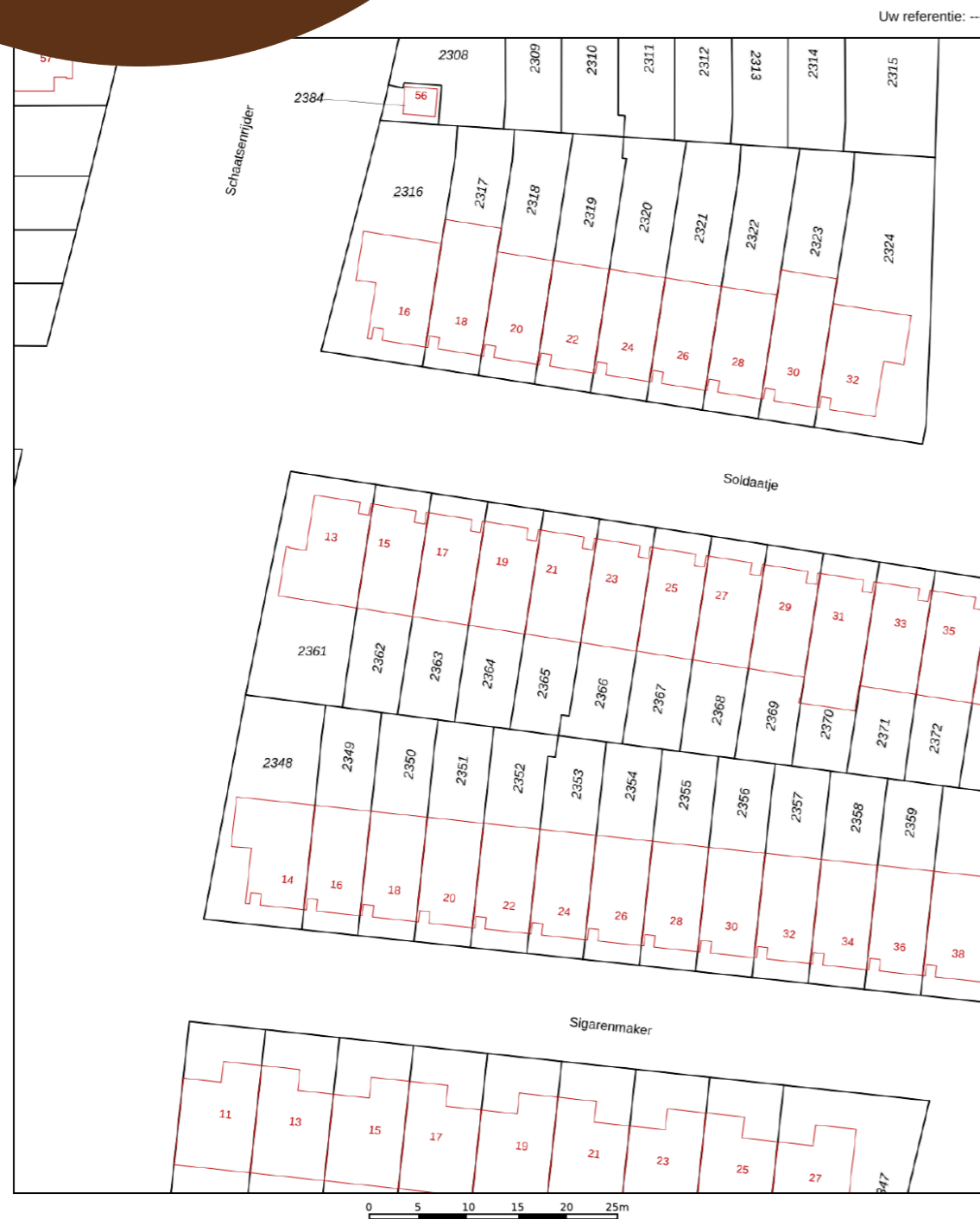
Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



## Lijst van zaken



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krommenie	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2364	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2023  
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.

Blijft achter    Gaat mee    Ter overname

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Planken op zolder en slaapkamers, kasten slaapkamers

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- rolgordijnen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- laminaat

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	•		
- oven	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
- koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Trampoline, losse potten gaan mee, barbecue blijft achter		•	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		•	
Alleen het licht bij de voordeur gaat mee		•	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)		•	

# Belangrijke informatie

Hier ben je naar op zoek: een prachtige, UITSTEKEND GEÏSOLEERDE woning op een fijne plek. De ruime, speels ingedeelde woning (130,7 m2) is zowel van binnen als van buiten uitstekend onderhouden en is voorzien van een riante voor- en achtertuin en een ruim dakterras met vrij uitzicht. In deze woning ontbreekt het je werkelijk aan niets. Een heerlijk huis voor een gezin. Nieuwsgierig geworden? We nemen je mee:

- Woongenot: 130,7 m2
- Voortuin en zonnige achtertuin op het zuiden
- Vier ruime slaapkamers, waarvan één met inloopkast
- Dakkapel aan de voorzijde
- Nieuwe keuken met hoogwaardige apparatuur
- Sanitair met o.a. een ligbad
- Dakterras met vrij uitzicht
- In kindvriendelijke buurt met veel speeltuintjes
- Energielabel: A

Loop je met ons mee?

We parkeren de auto voor de woning en via de voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Entree met meterkast en garderobe, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping en zwevend toilet met fonteintje. De speels ingedeelde woonkamer is op twee manieren bereikbaar, via de eetkamer en via een stalen schuifdeur naar het zitgedeelte van de woonkamer. Het zitgedeelte is tuingericht en heeft openslaande deuren naar de tuin. Tussen het zitgedeelte en de ruime eetkamer, die aan de voorzijde van de woning is gelegen, ligt de keuken.

Deze nieuwe keuken (WST keuken) heeft white wash eiken fronten en de volgende apparatuur (Siemens) is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis, een koelkast met vriezer en een Quooker. In de eetkamer is plaats voor een grote eettafel. Op de begane grond liggen houten vloerdelen.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer te vinden. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een inloopkast. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en de badkamer ligt centraal. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een douchecabine en een ligbad. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping en de vierde, ruime slaapkamer. Deze heeft aan de voorzijde een dakkapel en aan de achterzijde toegang tot een heerlijke zonnig terras op het zuiden met een vrij uitzicht. Hier kun je een fijne loungeplek realiseren. Op de overloop tref je bergruimte aan en de aansluitingen voor het witgoed.

Tuin:

De woning heeft een smalle, deels betegelde, deels groene voortuin en een beschutte, deels bestrate, deels groene achtertuin gelegen op het zuiden.

# Belangrijke informatie

Aansluitend aan de woning bevindt zich een terras waar plaats is voor een loungeplek en een eettafel om gezellig met familie en vrienden te eten. Verder is er ruimte genoeg voor de kinderen om te spelen. Aan de woning vast bevindt zich een zonnescherm, zodat je ook altijd in de schaduw kunt zitten. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor en rond de woning.

Ken je omgeving al?

Deze prachtige woning (2002) is gelegen aan een rustige weg in de fijne, kindvriendelijke en ruim opgezette wijk Willis, een buurt met een centrale ligging. In de wijk vind je veel speeltuintjes. Naar het centrum van Krommenie, waar je ook de supermarkt vindt, fiets je in minder dan 5 minuten. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Meerdere parken, sportfaciliteiten en het zwembad bevinden zich op korte fietsafstand, en de landelijke, waterrijke omgeving van Krommenie leent zich uitstekend voor mooie wandel- of fietstochten. Naar de bushalte loop je in een paar minuten, terwijl het NS-station Krommenie-Assendelft op circa 10 minuten fietsen ligt. Met de auto zijn zowel de A7, de A8 met aansluitend de ring A10 als de A9 vlot bereikbaar. Je kunt in 20 minuten naar Amsterdam, Haarlem, Alkmaar of Purmerend rijden.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime (130,7 m2) en uitstekend onderhouden woning met zonnige tuin en dakterras
- ✔ Prima geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Kindvriendelijke wijk met veel speelgelegenheid
- ✔ Alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Zeer ruime (130,7 m2) en uitstekend onderhouden woning met zonnige tuin en dakterras
- ✔ Prima geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Kindvriendelijke wijk met veel speelgelegenheid
- ✔ Alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand

# Clausules koopakte

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.  
Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2002. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn.  
Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

## 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.

## Bekendheidsclausule

Koper is ermee bekend dat:

- de wc boven soms blijft doorstromen
- er scheuren in de betonblokken zichtbaar zijn in de slaapkamer.

## 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 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 NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Aanvulling op artikel 15.3 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.**

## 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 – 647 20 50 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**