



**Beste
Bert,**

**Wat een fantastische
woning!**

Westzaan

Weiver 94

 **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 € 549.000 k.k.

Woonoppervlakte
101 m²

Inhoud
390 m³

Perceeloppervlakte
305 m²

Energielabel
A

De woonkamer

Ruime, lichte, uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de tuin!



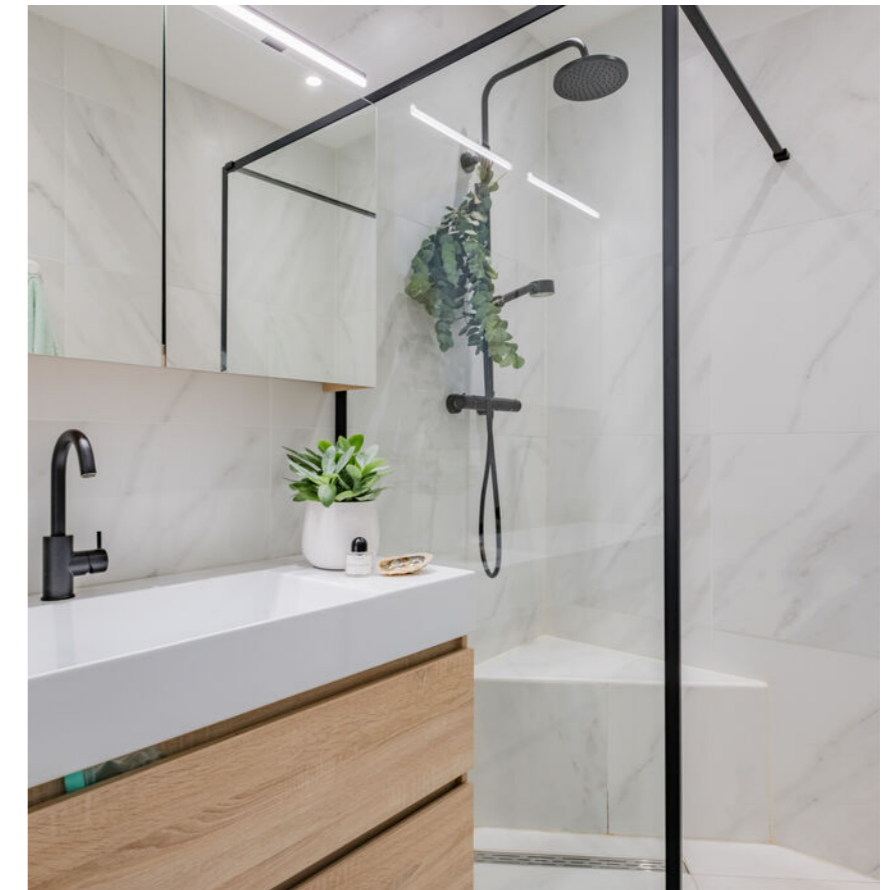
De keuken

De liefde in de pan is
de glimlach aan tafel.
Hier kun je heerlijk
kokerellen!





Aan de voorzijde van de woning is via een deur in de woonkamer een ruime slaapkamer te vinden met een eigen badkamer. In deze slaapkamer heb je airco met voldoende capaciteit om ook de woonkamer te koelen. Op de begane grond ligt een lichte gietvloer voorzien van vloerverwarming.



De 1e verdieping

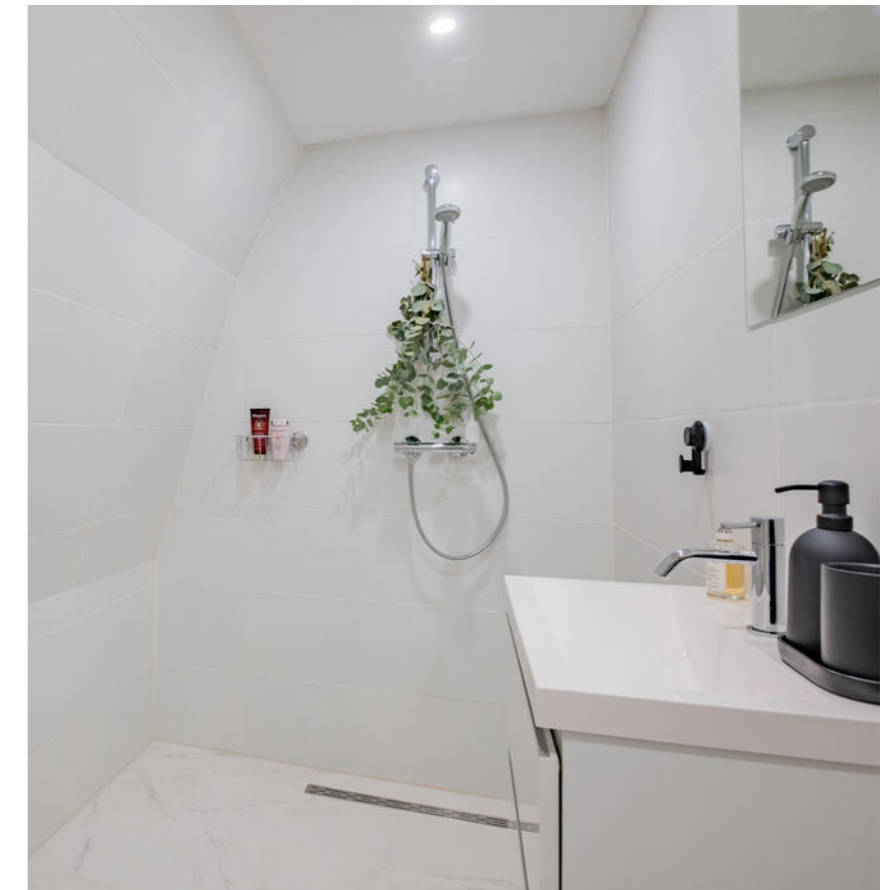
Hier tref je een grote, lichte tweede slaapkamer aan (mogelijkheid tot 3). Ook heeft deze kamer een eigen badkamer.



De 2e badkamer



De tweede badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, een zwevend toilet en een inloopdouche met regendouche!



De tuin

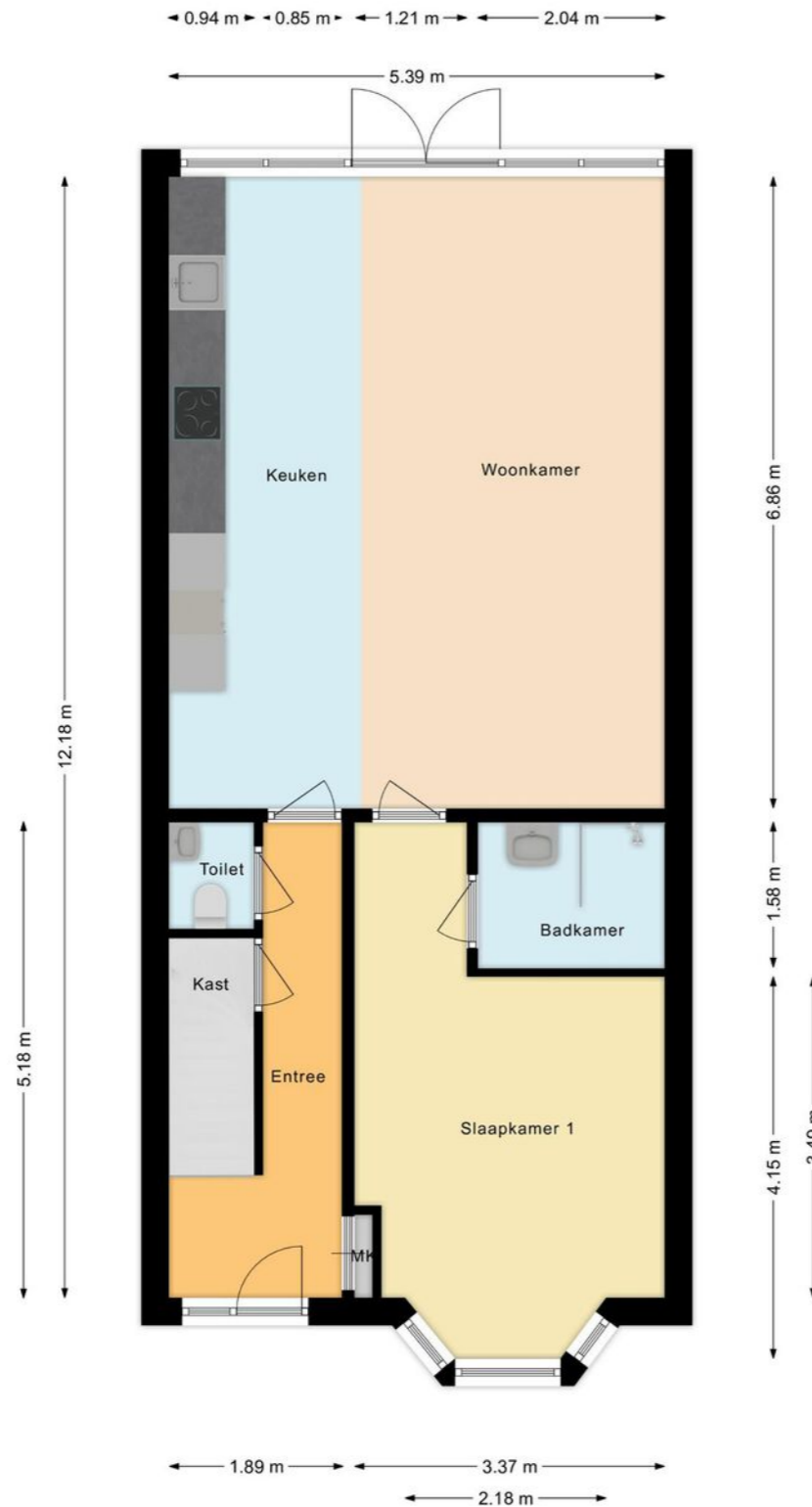
Heerlijk genieten in deze bijna 30 meter diepe tuin en grenst ook nog eens aan het open vaarwater.





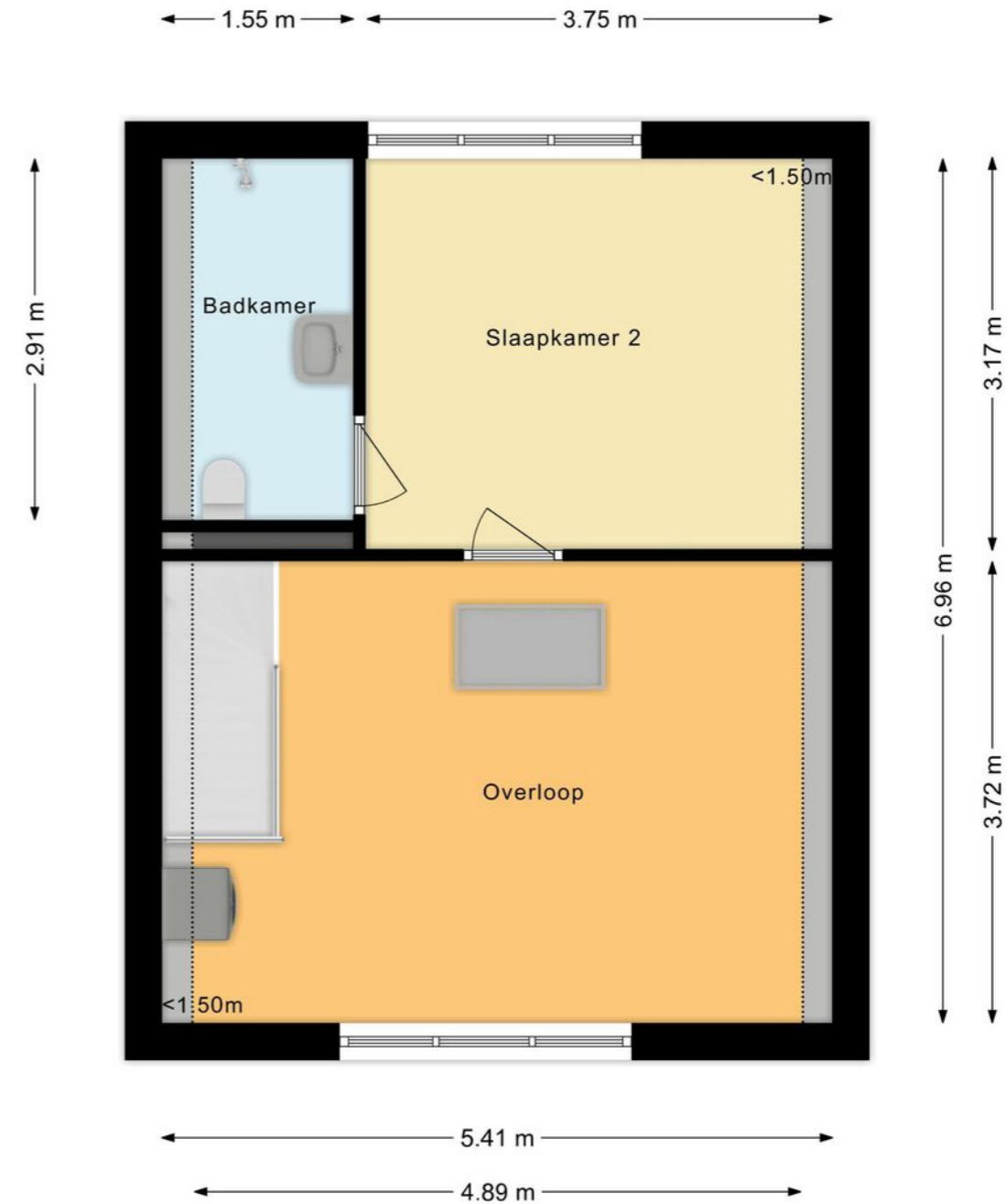
Plattegrond

Begane grond



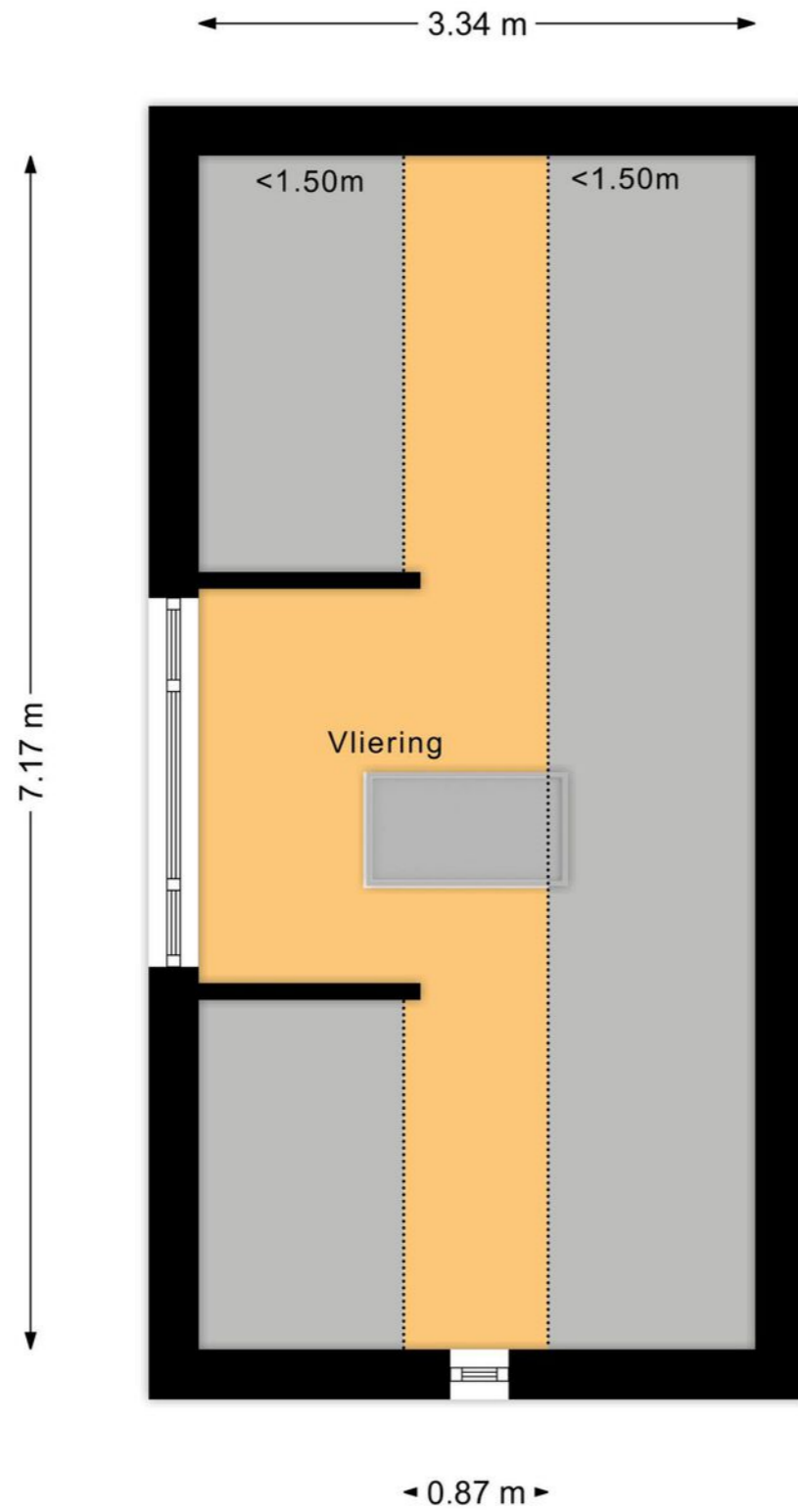
Plattegrond

Eerste verdieping

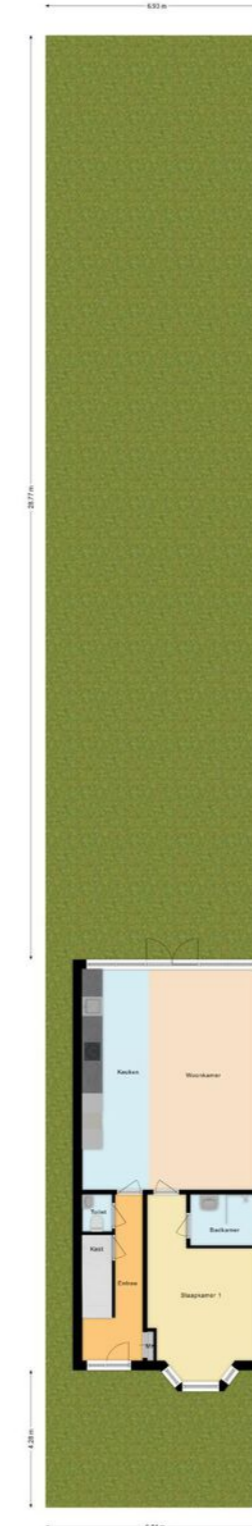


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Westzaan	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3087	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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.

Lijst van zaken

	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			
- Ingebouwde Trapkast	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			•
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- jaloezieën			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- oven	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
- koffiezetapparaat		•	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandlampen keuken			•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning			•
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Wat een fantastisch VRIJSTAAND huis is dit! Een jaren '30 woning, maar van binnen stijlvol gemoderniseerd! Daarnaast ligt de woning met de zeer diepe tuin (29 meter) op het zuiden aan open vaarwater en biedt het huis een vrij uitzicht. Nog meer wensen? De fundering is in 2020 volledig hersteld. Dat wordt zorgeloos wonen en meteen genieten in deze INSTAPKLARE woning! We nemen je mee:

- Woongenot: 100,8 m2
- Ruime, lichte, uitgebouwde woonkamer met fraaie open keuken
- Brede glazen achterpui met openslaande deuren naar de tuin
- Gietvloer met vloerverwarming op de begane grond
- Mooie stijlvolle taatsdeuren
- Daklicht in de woonkamer
- Een ruime slaapkamer met erker en eigen badkamer op de begane grond
- Eigentijds sanitair (twee badkamers)
- Grote slaapkamer en overloop met mogelijkheden op de eerste verdieping
- Zolderverdieping met dakkapel
- Voortuin en zeer diepe achtertuin aan het water
- Fraai zonneterras met zonnenscherm

Loop je met ons mee?

Via de betegelde en deels met grind bedekte voortuin bereiken we de overkapte authentieke voordeur met zijraampje. Lichte entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, zwevend toilet met fonteintje en via een fraaie stalen deur toegang tot de woonkamer met open keuken. De

deuren in de woonkamer, zijn echte op maat gemaakte staaldeuren, incl. op maat gemaakte stalen kozijnen. De woonkamer heeft aan de achterzijde een brede glazen pui met openslaande deuren naar de groene tuin en het terras. De tuin wordt op deze manier onderdeel van de lichte woonruimte. De strakke ruimte heeft een daklicht met Luxaflex zonwering met afstandsbediening aan de binnenkant en is voorzien van een moderne, rechte keuken. De keuken (Keukenloods) heeft mat witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een inductiefornuis, een koelkast met vriezer en een Quooker. De apparatuur is van Bauknecht, maar ook is er een Bora kookplaat, met kookveldafzuiging (recirculatie). Aan de voorzijde van de woning is via een deur in de woonkamer een ruime slaapkamer te vinden met een eigen badkamer. Deze slaapkamer heeft aan de voorzijde een erker. In deze slaapkamer heb je airco met voldoende capaciteit om ook de woonkamer te koelen. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast en een inloopdouche met hand- en regendouche. Op de begane grond ligt een lichte gietvloer voorzien van vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de eikenhouten trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je een grote, lichte tweede slaapkamer aan. De kamer is nu in gebruik als muziek-/tv-kamer. Ook deze kamer heeft een eigen badkamer. Deze is voorzien van een badmeubel met wastafel, een zwevend toilet en een inloopdouche met regendouche. Op de overloop is ruimte genoeg om er een slaapkamer/werkplek te realiseren. Ook bevindt er zich een vaste kast en de aansluitingen voor het witgoed zijn hier eveneens te vinden. Je treft hier een luik naar de zolderverdieping aan. Op deze verdieping ligt een linoleumvloer met betonlook.

Vliering:

Hier vind je een ruime bergvliering met dakkapel.

Tuin:

De woning heeft een voortuin en via de afgesloten poort naast de voordeur is de achtertuin bereikbaar. Deze mooi aangelegde, hoofdzakelijk groene tuin heeft aansluitend aan de woning een terras met zonwering. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en een buitentafel plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. De tuin is bijna 30 meter diep en grenst aan open vaarwater.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer stijlvol gemoderniseerde jaren '30 woning met diepe tuin op het zuiden aan open vaarwater
- ✔ Vrijstaand met vrij uitzicht
- ✔ Nieuwe fundering (2020)
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Dak van de uitbouw is uitstekend te gebruiken om zonnepanelen op aan te leggen (ligging op zuiden)
- ✔ In kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

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.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1932. 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.

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