



**Beste
Bert,**

**Wat een sfeervolle
woning!**

Wormerveer

Warmoesstraat 7

 **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.

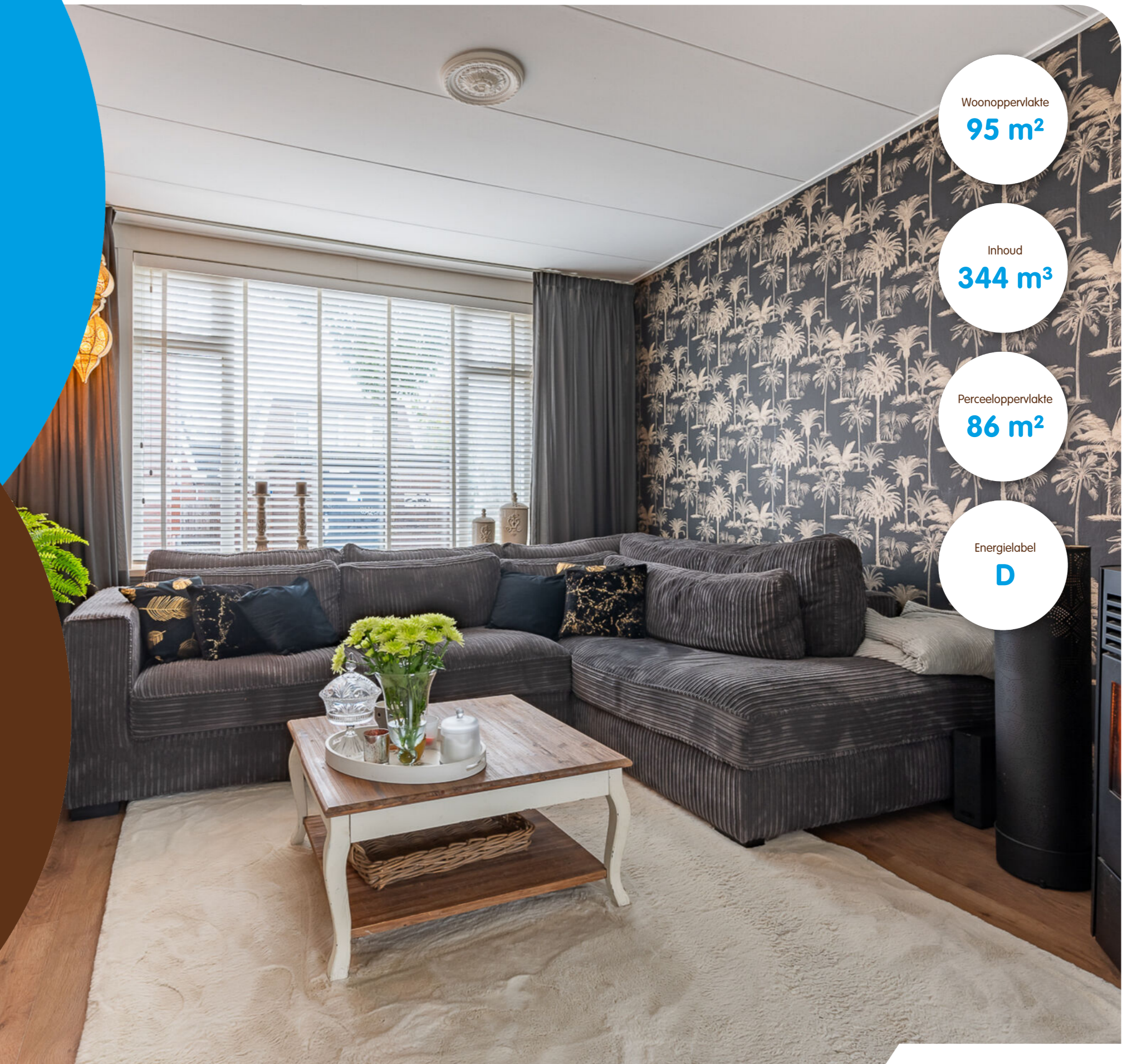
Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

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 € 350.000 k.k.



Woonoppervlakte
95 m²

Inhoud
344 m³

Perceeloppervlakte
86 m²

Energielabel
D

De woonkamer



Geniet van knusse
avonden met
dierbaren terwijl de
pelletkachel zorgt
voor een behaaglijke
warmte!



De keuken



De L- vormige keuken is tuingericht. Ontdek hier de harmonie tussen binnen en buiten, en creëer culinaire meesterwerken in deze inspirerende ruimte!



De 1e verdieping

Je treft hier twee slaapkamers en de badkamer aan. De slaapkamers zijn beide voorzien van een dakkapel.



Het sanitair



De licht betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een stand toilet en een douchecabine.





Tweede verdieping: Je treft hier een ruime berging en een multifunctionele ruimte aan, waar eventueel nog een derde slaapkamer kan worden gerealiseerd.



Nu vindt je er de technische ruimte en de aansluitingen voor het witgoed aan.

De tuin

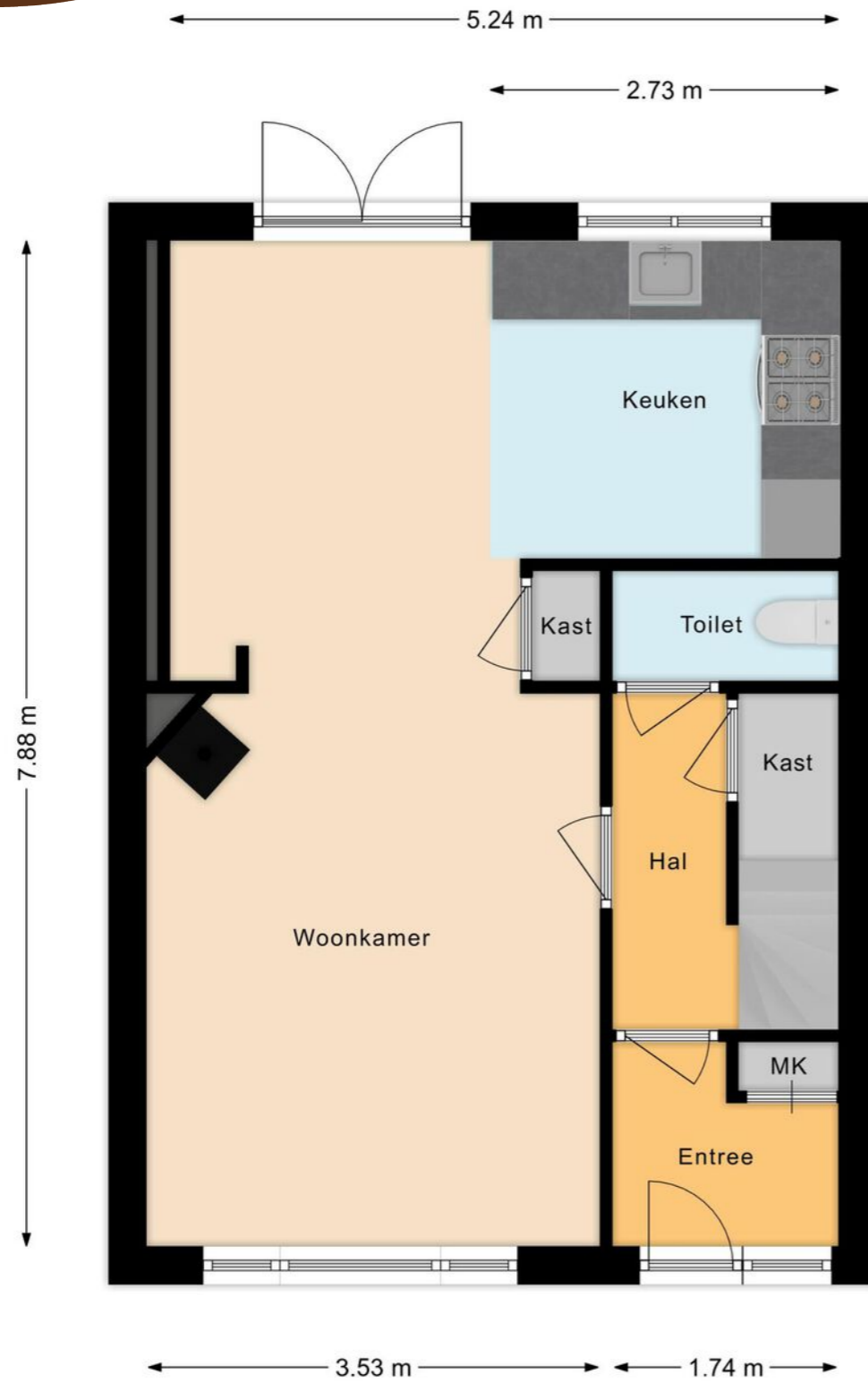


Deze woning omarmt een ruime, beschutte achtertuin met groene accenten en genoeg ruimte voor een heerlijke loungeplek. Maximale privacy wordt gegarandeerd door de muur en hoge beschutting. Compleet met een stenen berging met elektra en handige achterom, biedt deze tuin alles voor jouw comfort en gemak.



Plattegrond

Begane grond



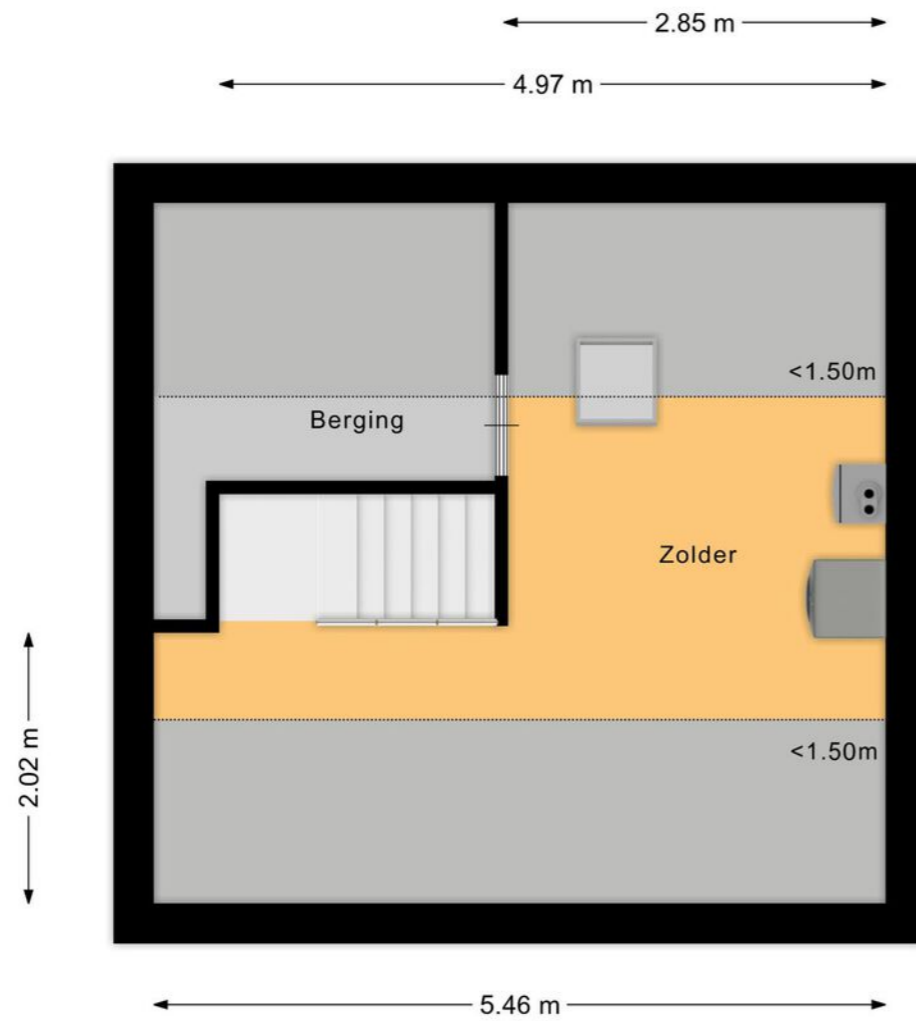
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Wormerveer
 Sectie B
 Perceel 5779

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
- Lampen in woonkamer / slaapkamers / overloop		•	
- Plafondventilator kleine slaapkamer		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in trapkast beneden en in trapkast kleine slaapkamer	•		
- Legplanken in nis woonkamer / Legplanken in voorraadkast woonkamer	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- rolgordijnen			•
- jaloezieën	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- Steigerplanken aan de muur woonkamer waar de televisie opstaat		•	
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- Mededeling bord (schoolkrijt) in de keuken	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- Spiegels in toilet beneden	•		
- Toiletbril	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- Toiletbril	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Voor buitenlamp aan de schuur	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Planken in schuur	•		

Belangrijke informatie

Ben je een liefhebber van karakteristieke jaren '30 woningen? Dan is deze sfeervolle woning echt iets voor jou! De uitstekend onderhouden woning heeft een lichte living met een mooie open keuken, twee slaapkamers en een zolderkamer, net sanitair en een heerlijke, deels ommuurde tuin met veel privacy. Een ideale starterswoning of een woning voor een klein gezin. We nemen je mee:

- Woongenot: 82,1 m²
- Lichte, sfeervolle living met mooie open keuken
- Openslaande deuren naar de tuin
- Schouw met pellet kachel
- Paneeldeuren
- Twee ruime slaapkamers, waarvan een met inloopkast
- Dakkapel voor en achter
- Ruimte voor een werkplek
- Net sanitair
- Zolderverdieping waar nog een slaapkamer kan worden gerealiseerd
- Beschutte, deels ommuurde achtertuin
- Zonnepanelen
- Berging met elektra
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- De woning heeft een totale oppervlak van 95 m², volgens NEN meting op de begane grond en 1e verdieping 82.1 en de zolder van 13.2 m²

Loop je met ons mee?

Via de stoep bereiken we de overkapte voordeur.

Entree met meterkast en garderobe, tochtdeur naar de hal. In de hal bevinden zich de trapopgang naar de

eerste verdieping, een trapkast, het staande toilet en de toegang tot de woonkamer met open keuken. De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een raampartij en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Hier is ook de L-vormige keuken gesitueerd, met eveneens uitzicht op de tuin. De keuken (Ikea) heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. In de buurt van de keuken is plaats voor een eettafel. In de kamer vind je een schouw met een pellet kachel en de paneeldeuren zijn behouden. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat en de muren en plafonds zijn keurig afgewerkt. In de woonkamer bevindt zich een bergkast.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je de overloop van deze verdieping. Deze heeft zowel voor als achter een dakkapel. Je treft hier twee slaapkamers en de badkamer aan. Een royale slaapkamer ligt aan de achterzijde en is met een toeg verbonden met een kamer met inloopkast. Er is hier ruimte genoeg om een werkplek te realiseren. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De licht betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een staand toilet en een douchecabine. Op de vloer van deze verdieping ligt eveneens laminaat.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde trap is de zolderverdieping bereikbaar. Je treft hier een ruime berging en een multifunctionele ruimte aan, waar eventueel nog een derde slaapkamer kan worden gerealiseerd.

Je vindt er de technische ruimte en de aansluitingen voor het witgoed. Daglicht komt hier via een Velux dakraam binnen. Ook hier ligt laminaat op de vloer.

Tuin:

De woning heeft een ruime, beschutte, deels ommuurde achtertuin. De tuin is bestraat en heeft groene accenten. De ruimte is groot genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en kinderen kunnen er heerlijk veilig spelen. Door de muur en de hoge beschutting heb je hier veel privacy. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Wormerveer-Zuid, niet ver van de Zaan, waar je aan de oever diverse gezellige restaurantjes aantreft. De supermarkt en diverse winkels bevinden zich op loopafstand en het winkelcentrum van Wormerveer bevindt zich op enkele minuten fietsen.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle, goed onderhouden jaren '30 woning met tuin
- ✔ Paneeldeuren, pellet kachel en openslaande deuren
- ✔ Zonnepanelen. Energielabel: D
- ✔ Gunstige, centrale ligging
- ✔ Rustige, kindvriendelijke buurt
- ✔ Kinderopvang en scholen vlakbij
- ✔ Vlakbij de oever van de Zaan
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- ✔ Goed openbaar vervoer, bushalte en treinstation
- ✔ Uitvalswegen prima 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 1928. 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.

Palenclausule Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout.

De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen.

Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd.

Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

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 gebruiksovervlakte.

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 NRV, 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 geldverstrekker een 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