



**Beste
Bert,**

**Wat een fijn familiehuus is
dit!**

Zaandam

Zuiderven 15

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheeken

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 € 465.000 k.k.



Woonoppervlakte
92 m²

Inhoud
376 m³

Perceeloppervlakte
225 m²

Energielabel
D

De woonkamer



De lichte woonkamer is uitgebouwd en heeft aan de voorzijde een erker. Ook is hier een schouw met sfeervolle houtkachel te vinden. De woonkamer heeft vaste kasten en er is plaats genoeg voor een ruime zithoek en een werkplek. Aan de achterzijde is de kamer uitgebouwd met een ruime woonkeuken.



De keuken



De ruime L-vormige keuken heeft eikenhouten fronten en veel kastruimte. De volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven een magnetron, een gasfornuis, een Quooker en een koelkast met vriezer. De keuken liggen tegels met eronder vloerverwarming.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén slaapkamer heeft openslaande deuren naar het dakterras.



Het sanitair



Op de begane grond is er een zwevend toilet met fontein aanwezig. Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer. Deze is voorzien van een ligbad, badmeubel met wastafel en spiegelkast, een designradiator en inloopdouche met regendouche.



De tweede verdieping



Via een vaste trap bereik je de overloop van deze verdieping. Deze heeft aan de zijkant een dakkapel. Je treft hier onder de plafondbalken de vierde slaapkamer aan en ook veel bergruimte. De slaapkamer heeft aan de voorzijde een Velux dakraam.



De tuin

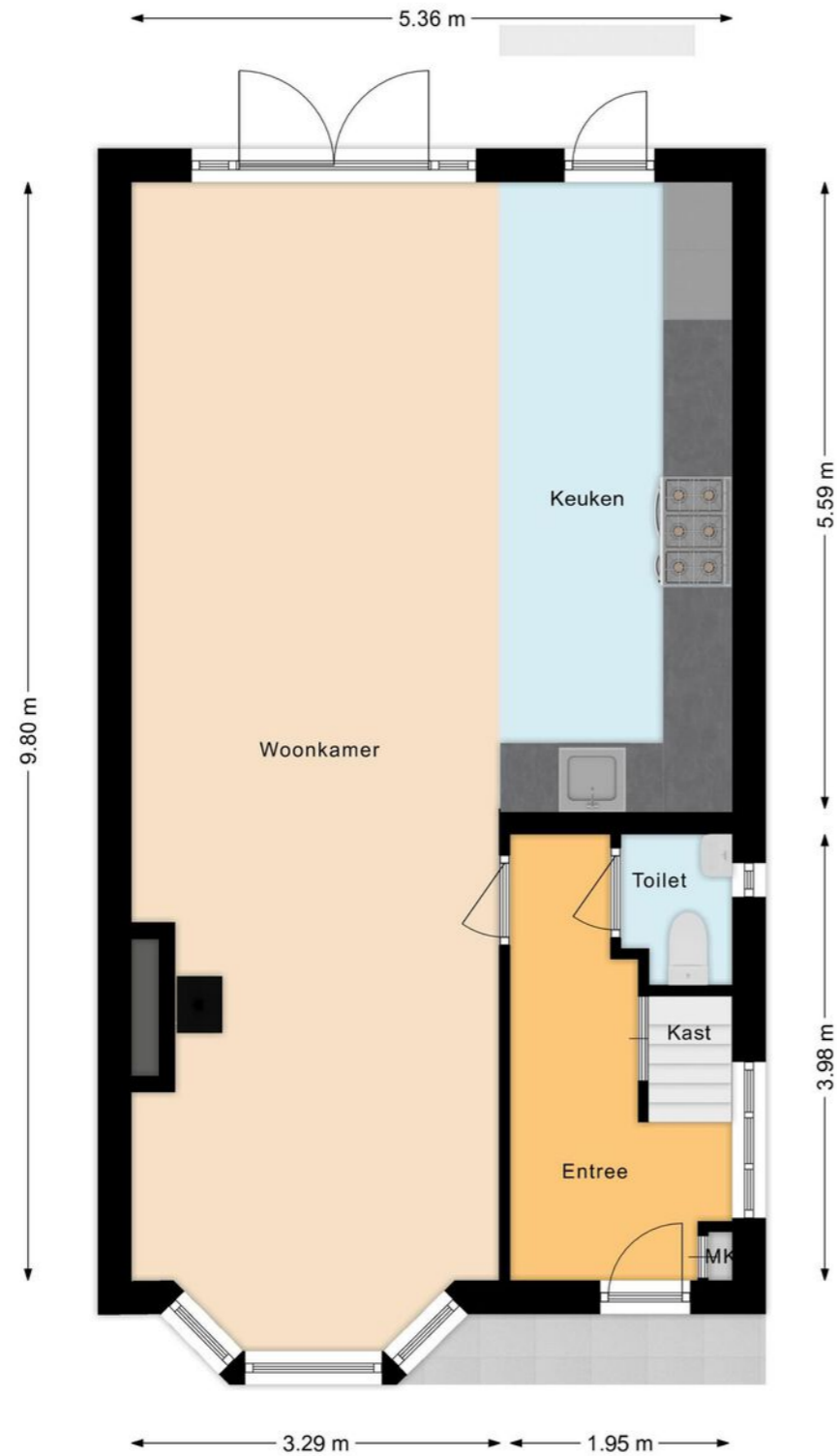


De woning heeft een voor- en achtertuin van 19 meter diep. Aan het einde van de tuin staat een ruime houten schuur met elektra van 26 m². Deze ruimte is voor vele doeleinden geschikt bijvoorbeeld als hobbyruimte of atelier. Aansluitend aan de woning is een verhoogd betegeld terras te vinden en een loungeplek.



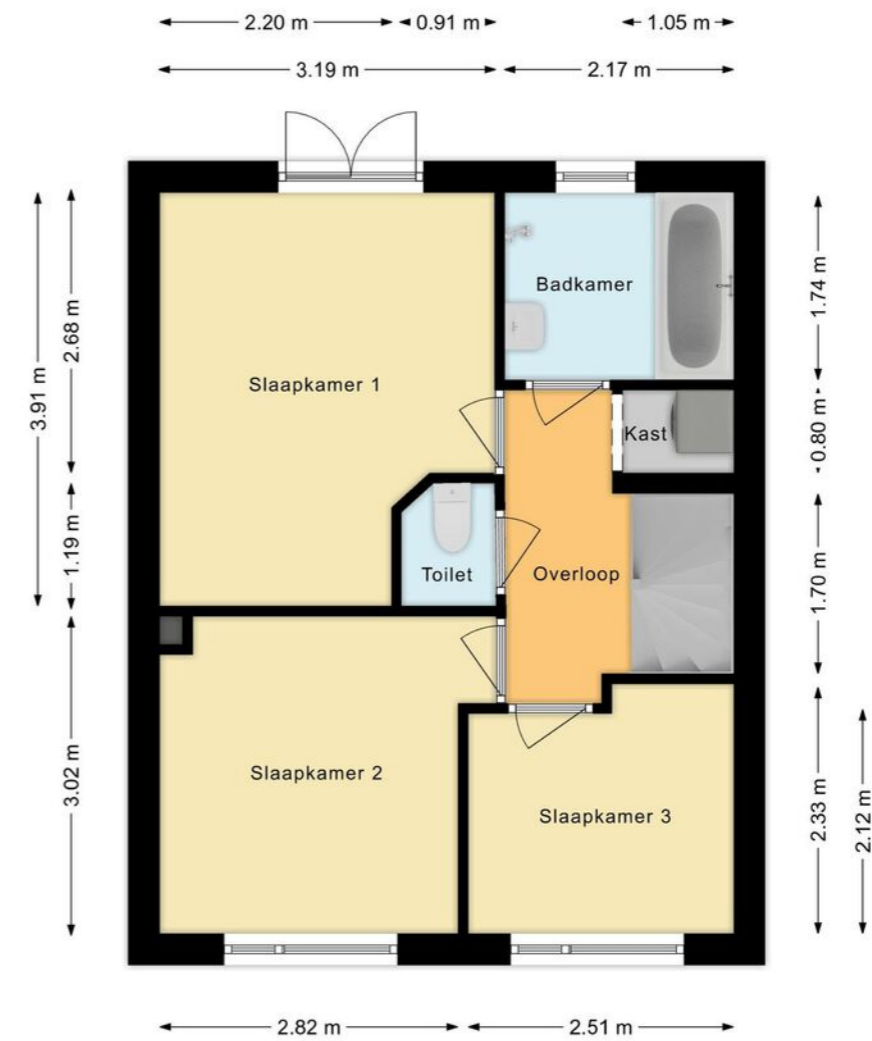
Plattegrond

Begane grond



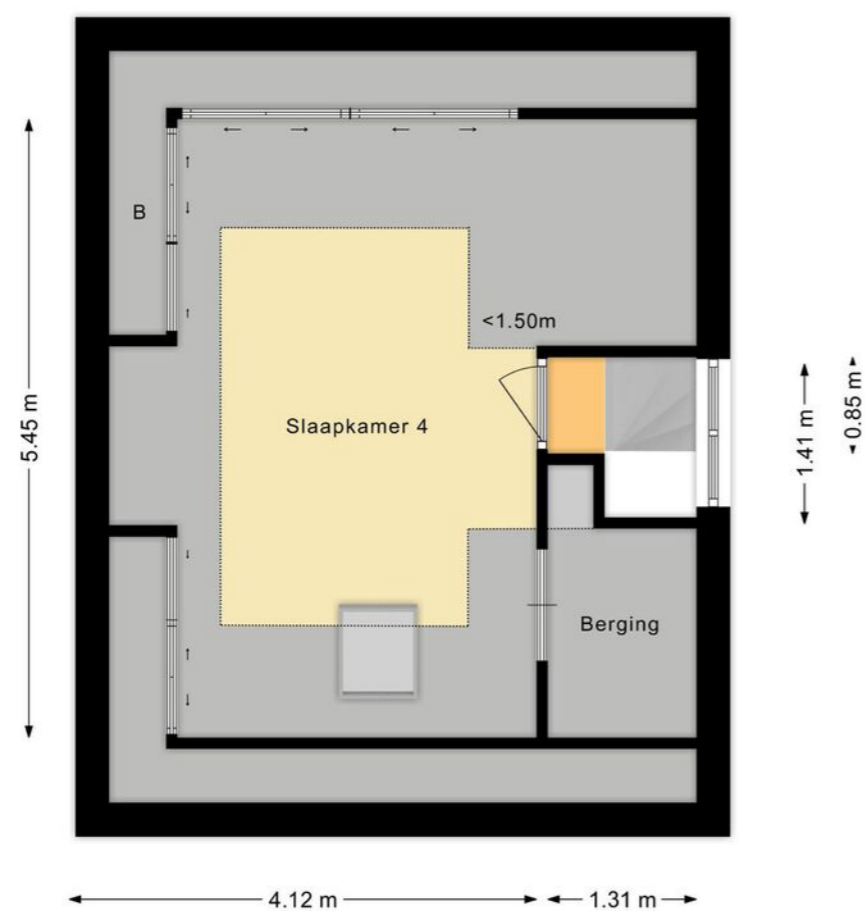
Plattegrond

Eerste verdieping

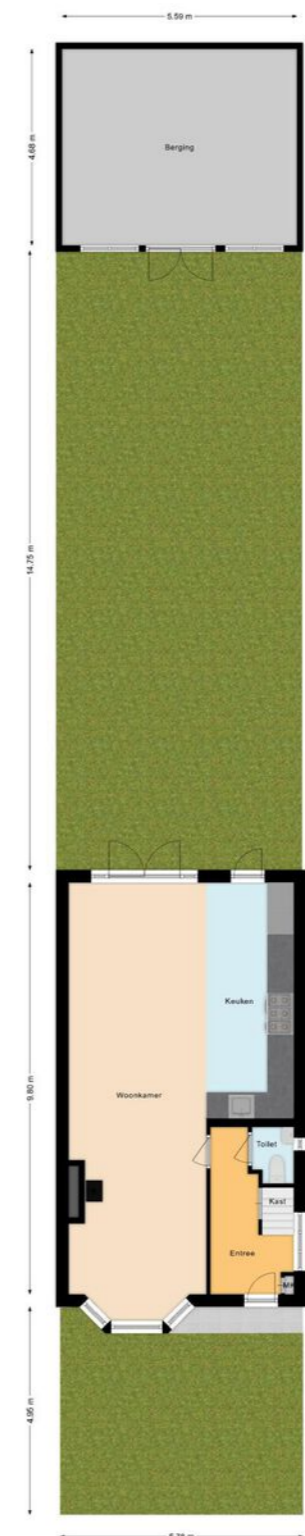


Plattegrond

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 Zaandam
 Sectie D
 Perceel 3326

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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			
Houtkachel			•
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkasten		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		•	
- gordijnen		•	
- overgordijnen		•	
- vitrages		•	
- rolgordijnen	•		
- lamellen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker			•
- koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- toiletkast		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning			•
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Zonnepanelen			•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	

Belangrijke informatie

Wat een fijn familiehuus is dit! Ben je een liefhebber van een VRIJSTAAND jaren '30 huus en tuinier je graag. dan is deze uitgebouwde woning geknipt voor jou. Het sfeervolle huus heeft zijn authentieke uitstraling behouden, heeft een ruime living en vier slaapkamers. Het huus is netjes onderhouden en heeft een voortuin een diepe tuin van maar liefst 15 m diep met een grote berging/schuur die voor vele doeleinden is geschikt, b.v. hobbyruimte of atelier. Een woning met mogelijkheden en veel privacy. Het huus ligt rustig in een kindvriendelijke wijk, in een doodlopende straat. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: 91,8 m²
- Ruime uitgebouwde woonkamer met ruime open keuken
- Erker en openslaande deuren
- Sfeervolle schouw met houtkachel
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Keurig sanitair met o.a. een ligbad
- Vloerverwarming in de keuken, badkamer en toilet
- Dakkapel aan de zijkant van de tweede verdieping
- Voortuin en zeer diepe achtertuin met terras
- Grote schuur, voor veel doeleinden geschikt
- Centrale, rustige ligging in kindvriendelijke buurt
- Voorzien van 10 zonnepanelen

Loop je met ons mee?

Via de grotendeels bestrate voortuin bereik je de overkapte voordeur. Entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer is uitgebouwd en heeft aan de voorzijde een erker. Ook is hier een schouw met sfeervolle houtkachel te vinden. De woonkamer heeft vaste kasten en er is plaats genoeg voor een ruime zithoek en een werkplek. Aan de achterzijde is de kamer uitgebouwd met een ruime woonkeuken. Hier is plaats voor een grote eettafel om gezellig te eten met familie en vrienden. De keuken heeft een deur naar de tuin en openslaande deuren naar een verhoogd terras. De ruime L-vormige keuken heeft eikenhouten fronten en veel kastruimte. De volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven een magnetron, een gasfornuis, een Quooker en een koelkast met vriezer. In de woonkamer ligt hout op de vloer en in de keuken tegels met eronder vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers, een separaat toilet, een open kast met het witgoed en de badkamer te vinden. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar het dakterras. Naast deze slaapkamer ligt de licht betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een designradiator en inloopdouche met regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. Op de vloer van de slaapkamers ligt hout. De sfeervolle paneeldeuren zijn hier behouden.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop van deze verdieping. Deze heeft aan de zijkant een dakkapel. Je treft hier onder de plafondbalken de vierde slaapkamer aan en ook veel bergruimte. De slaapkamer heeft aan de voorzijde een Velux dakraam.

Tuin:

De woning heeft een voortuin en een achtertuin van 19 meter diep. Aan het einde van de tuin staat een ruime houten schuur met elektra van 26 m². Deze ruimte is voor vele doeleinden geschikt bijvoorbeeld als hobbyruimte of atelier. Aansluitend aan de woning is een verhoogd betegeld terras te vinden en een loungeplek. Verder biedt de tuin tal van mogelijkheden. Als je van tuinieren houdt is dit een paradijsje en kinderen kunnen hier heerlijk spelen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke eengezinswoning (1930) is gelegen aan een rustige, doodlopende straat in de wijk Poelenburg. Van huis loop je in korte tijd naar het Darwinpark en naar het water. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand en diverse vormen van voortgezet onderwijs vind je op loop- of fietsafstand. Ook de supermarkt is vlakbij huis, en wil je uitgebreid shoppen of de bioscoop of het theater willen bezoeken, dan is het centrum van Zaandam minder dan 10 minuten fietsen ver. Sportpark Poelenburg ligt vrijwel om de hoek.

De bushalte vind je op een paar minuten lopen en het NS-station Zaandam bereik je met 10 minuten fietsen. Van hier vertrekken frequente, directe treinen naar onder meer Amsterdam-Centraal en Schiphol. Met de auto rijd je in ongeveer 5 minuten naar de snelweg A8, die direct aansluit op de ring A10.

Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke VRIJSTAANDE jaren '30 woning met zeer diepe tuin
- ✔ Uitgebouwde woonkamer en vier slaapkamers
- ✔ Grote schuur (26 m2) met elektra
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Prima verbindingen met Amsterdam Centraal en Schiphol
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Funderingscategorie I (binnen 25 jaar geen maatregelen nodig na onderzoek 2013)
- ✔ Fundering wordt gemonitord en geeft stabiel beeld

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.

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 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) 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 NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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 dertig 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.**



Hypotheeken 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 - 617 99 22 voor een **GRATIS** waardebepaling!



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.

Beste Bert,

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



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. Eén 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

Zaandam, Zuiderven 15

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