



**Beste  
Bert,**

**Wat een karakteristieke  
jaren '40 woning!**

**Zaandam**

Rembrandtstraat 11

 **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 € 599.000 k.k.**

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

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

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

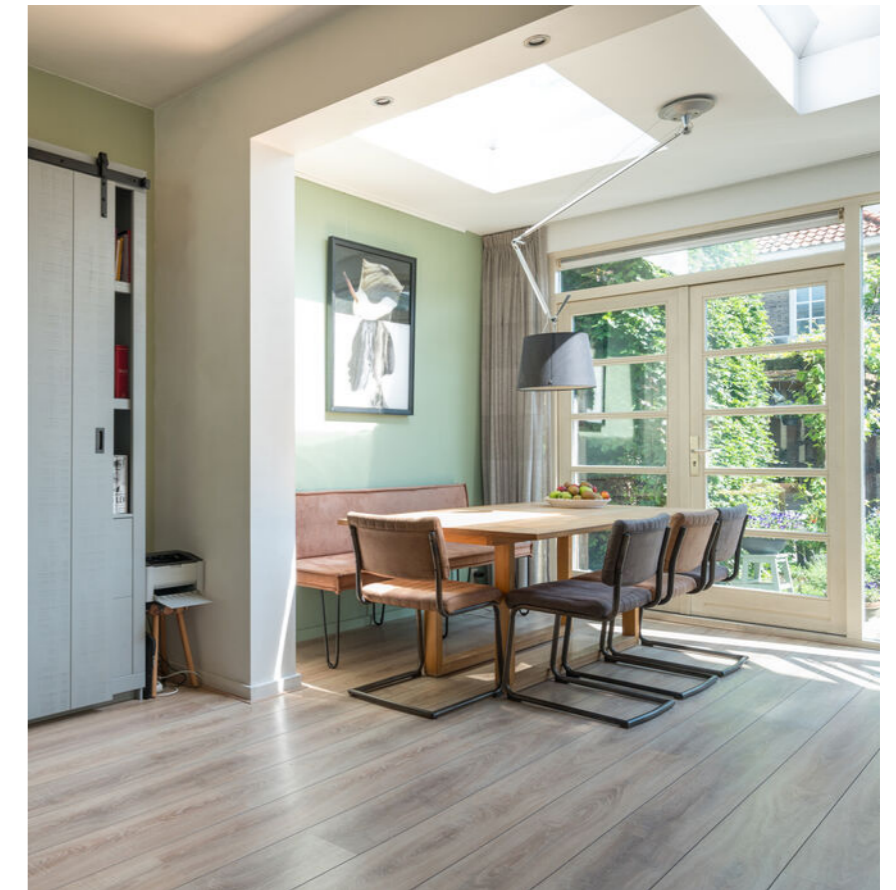
Energielabel  
**C**

# De woonkamer



Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een sfeervolle erker. Hier is plaats voor een ruime zithoek.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. In het plafond zijn drie daklichten en inbouwspots verwerkt. Je hebt hier een prachtige lichtinval.



# De keuken



De keuken en eetkamer bevinden zich aan de achterzijde van de woonkamer. De keuken staat in open verbinding met het woongedeelte.

De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin.

De L-vormige keuken is voorzien van inbouwapparatuur.



# Het sanitair



Op de eerste verdieping bevinden zich twee badkamers.

Beide zijn voorzien van een toilet, een badmeubel, een brede inloopdouche met hand- en regendouche.



# De slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers.



# De slaapkamers



Op de tweede verdieping zijn slaapkamer drie en vier gesitueerd.

Op deze verdieping vind je ook een afgesloten bergruimte en een waskamer met aansluitingen voor het witgoed.

Aan de achterzijde vind je een dakkapel/dakopbouw met een brede raampartij.



# Het bijgebouw



Via de tuin bereiken  
we het bijgebouw.

Deze goed  
afgewerkte ruimte  
(40 m<sup>2</sup>) is voor vele  
doeleinden geschikt.  
Een ideale werkruimte  
of ruimte om je hobby  
uit te voeren.

Deze ruimte is  
voorzien van eigen  
sanitair.





# De tuin



De woning heeft een deels groene, deels bestrate voortuin en een beschutte, sfeervolle achtertuin met pergola.

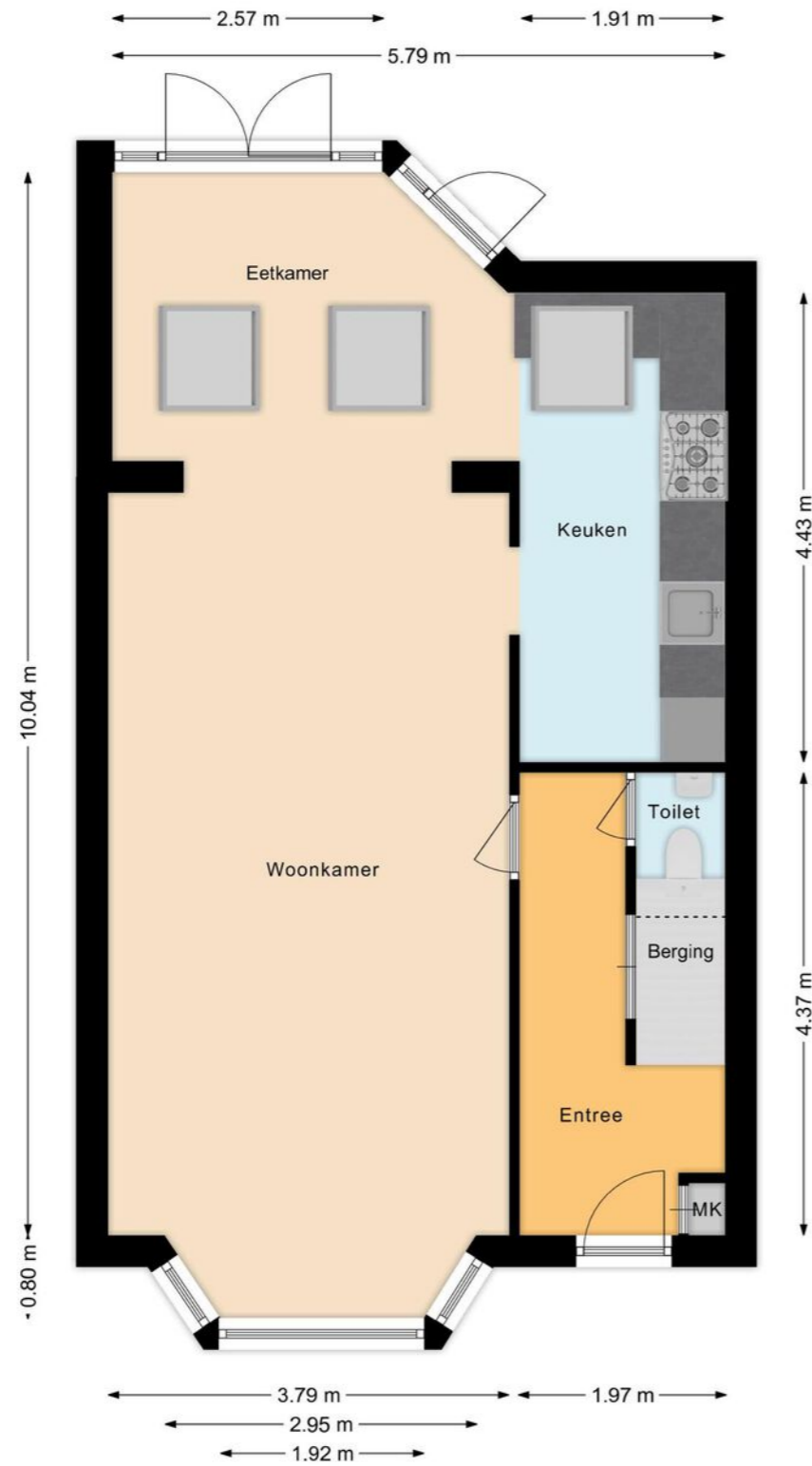
Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren.

Via de tuin heb je toegang tot het bijgebouw en de garage.



# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



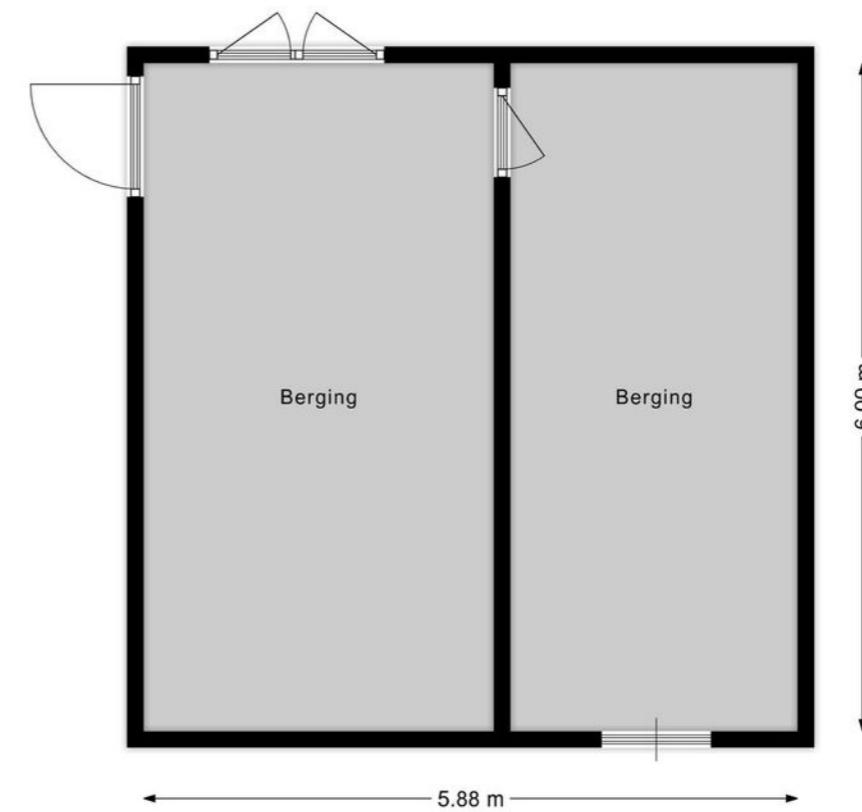
# Plattegrond

Tweede verdieping



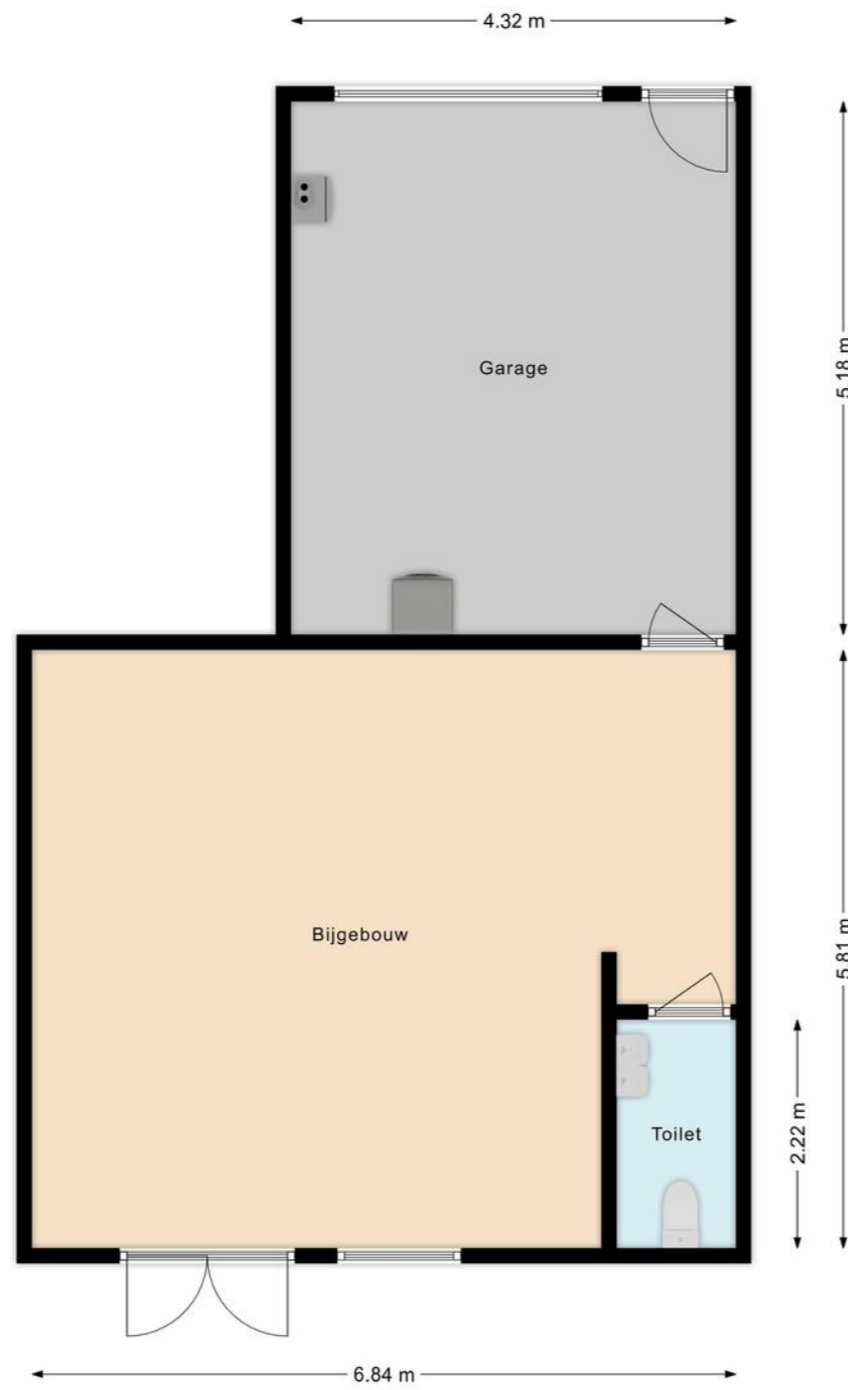
# Plattegrond

Berging



# Plattegrond

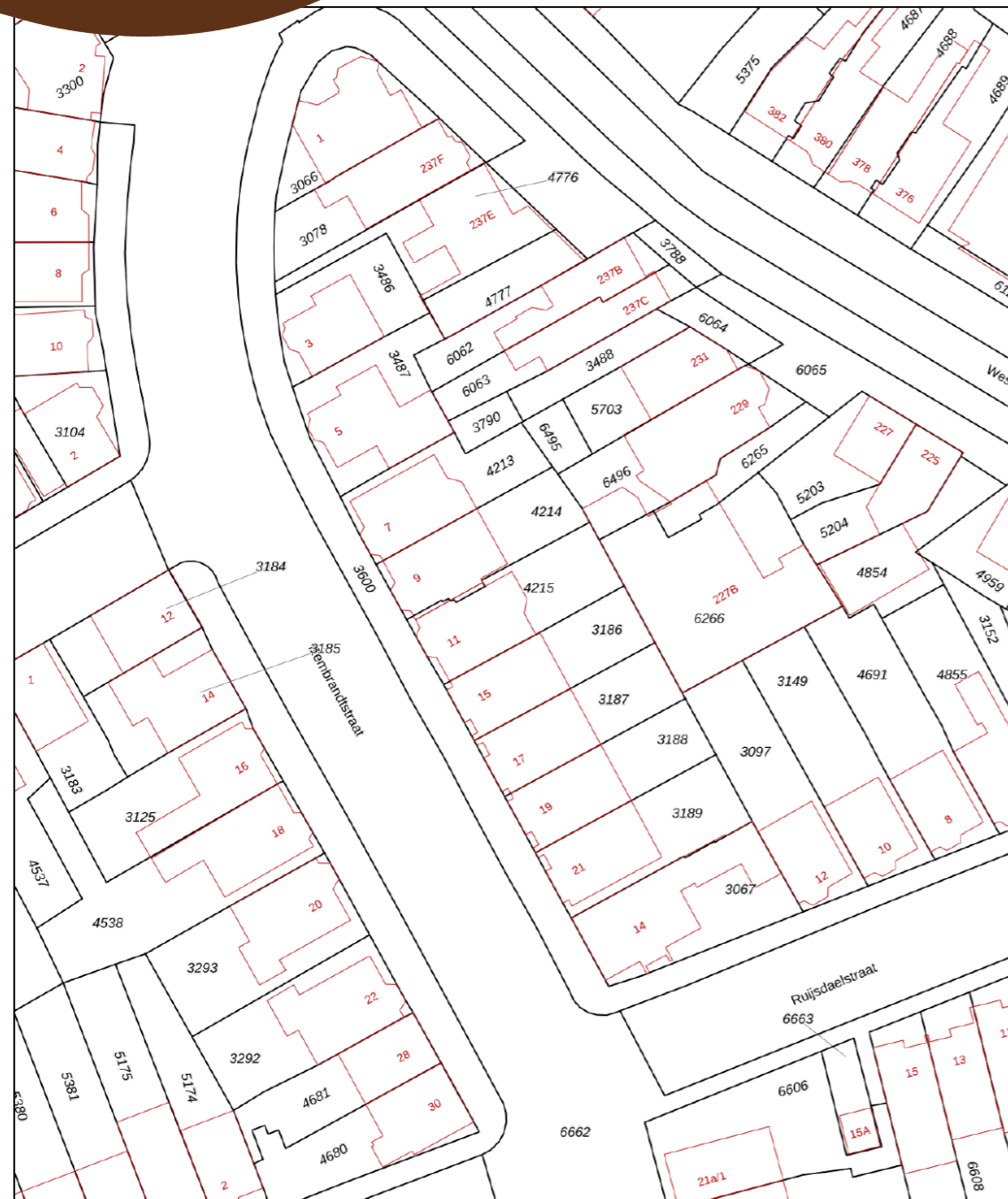
Bijgebouw



# 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 H  
 Perceel 4215

**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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Schilderij ophangstelsysteem		•	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilethouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Toilethouder	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Screens	•		
Zonnepanelen	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		

# Belangrijke informatie

Droom je van een karakteristieke, ruime woning? Dan ben je hier op het juiste adres. Deze sfeervolle, uitstekend onderhouden JAREN '40 woning is precies wat je zoekt! Deze uitgebouwde woning met garage en bijgebouw/studio biedt alle comfort waar je naar op zoek bent. Een bijgebouw biedt talloze voordelen en mogelijkheden die de leefkwaliteit kan verbeteren en extra functionaliteit toevoegt. Het is flexibel inzetbaar voor bijvoorbeeld een kantoor, gastenverblijf of opslag. Een fantastisch huis, waar iedereen de ruimte heeft. De woning heeft een zonnige beschutte tuin en veel bergruimte. Een ideaal huis voor een actief gezin. Is je interesse gewekt?

We nemen je mee:

- Woongenot: 174 m2 (inclusief studio van 40 m2)
- Sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met open keuken
- Authentieke accenten, zoals erker, paneeldeuren en openslaande deuren naar de tuin
- Dakkapel/dakopbouw
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Twee eigentijdse badkamers
- Ruime bergruimte op tweede verdieping
- Aparte studio/atelier/werkruimte voorzien van sanitair (40 m2)
- Voortuin en beschutte achtertuin
- Eigen garage
- Twee ruime bergingen (36 m2)
- Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto voor de woning en via de deels groene, deels bestrate voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, bergkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot woonkamer met open keuken. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. Hier bevinden zich de eetkamer en de keuken. In het plafond zijn drie daklichten en inbouwspots verwerkt. Je hebt hier een prachtige lichtinval. De eetkamer heeft openslaande deuren naar de tuin. De fraaie L-vormige keuken is voorzien van inbouwapparatuur, o.a. een zespits gasfornuis met oven. In de keuken ligt een mooie tegelvloer. De keuken staat in open verbinding met het woongedeelte. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een sfeervolle erker. Hier is plaats voor een ruime zithoek. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt en er liggen houten vloerdelen.

## Belangrijke informatie

### Eerste verdieping:

Via de trap met verlichte treden bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee slaapkamers met vaste kasten en twee badkamers aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de eerste badkamer. Deze badkamer is voorzien van een toilet, een badmeubel met brede wastafel met twee kranen en spiegelkast, een brede inloopdouche met hand- en regendouche. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast badkamer nummer twee. Deze badkamer is voorzien van een zwevend toilet, een badmeubel met twee wastafels en een inloopdouche met hand- en regendouche.

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we slaapkamers drie en vier aan, afgesloten bergruimte en een waskamer met de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel/dakopbouw met een brede raampartij.

### Bijgebouw/atelier/werkruimte:

Via de tuin bereiken we het bijgebouw. Deze goed afgewerkte ruimte (40 m<sup>2</sup>) is voor vele doeleinden geschikt. Een ideale werkruimte of ruimte om je hobby uit te voeren. Deze ruimte is voorzien van eigen sanitair. Deze ruimte geeft toegang tot de garage met elektra. In de garage is eveneens de cv-installatie te vinden.

Verder tref je nog twee ruime bergingen aan.

Tuin:

De woning heeft een deels groene, deels bestrate voortuin en een beschutte, sfeervolle achtertuin met pergola. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en er is ruimte genoeg om een eettafel buiten te plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Via de tuin heb je toegang tot het bijgebouw en de garage.

### Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning, op de eigen oprit en in de garage.

## Belangrijke informatie

### Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle, ruime, karakteristieke woning (1949) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke Schilders- en Waddenbuurt. Je woont hier vlakbij de oever van de Zaan. Het centrum van Zaandam, met tal van voorzieningen en diverse culturele faciliteiten, bevindt zich op korte fietsafstand. De supermarkt vind je op loopafstand. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en scholen. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn lopend of per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op enkele minuten lopen en het NS-station Kogerveld is lopend of per fiets in korte tijd bereikbaar. Met de auto zijn zowel de A7 richting Purmerend en Hoorn als de A8 met aansluitend de ring A10 goed bereikbaar.

### Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime, karakteristieke eengezinswoning met vrijstaand atelier/werkruimte
- ✔ Eigen garage
- ✔ Voor- en achtertuin
- ✔ Uitstekend onderhouden
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Mooie ligging in rustige groene omgeving
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer op loop/fietsafstand (bus- en NS-station)
- ✔ 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 1949. 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 binnen 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 (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.**

## 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 - 617 99 22 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**