



**Beste
Bert,**

**Wat een leuk huis met
potentie!**

Zaandam

Molenstraat 35

 **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 € 225.000 k.k.

Woonoppervlakte
82 m²

Inhoud
278 m³

Perceeloppervlakte
65 m²

Energielabel
D

De woonkamer

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een brede sfeerhaard en cinewall.



De keuken

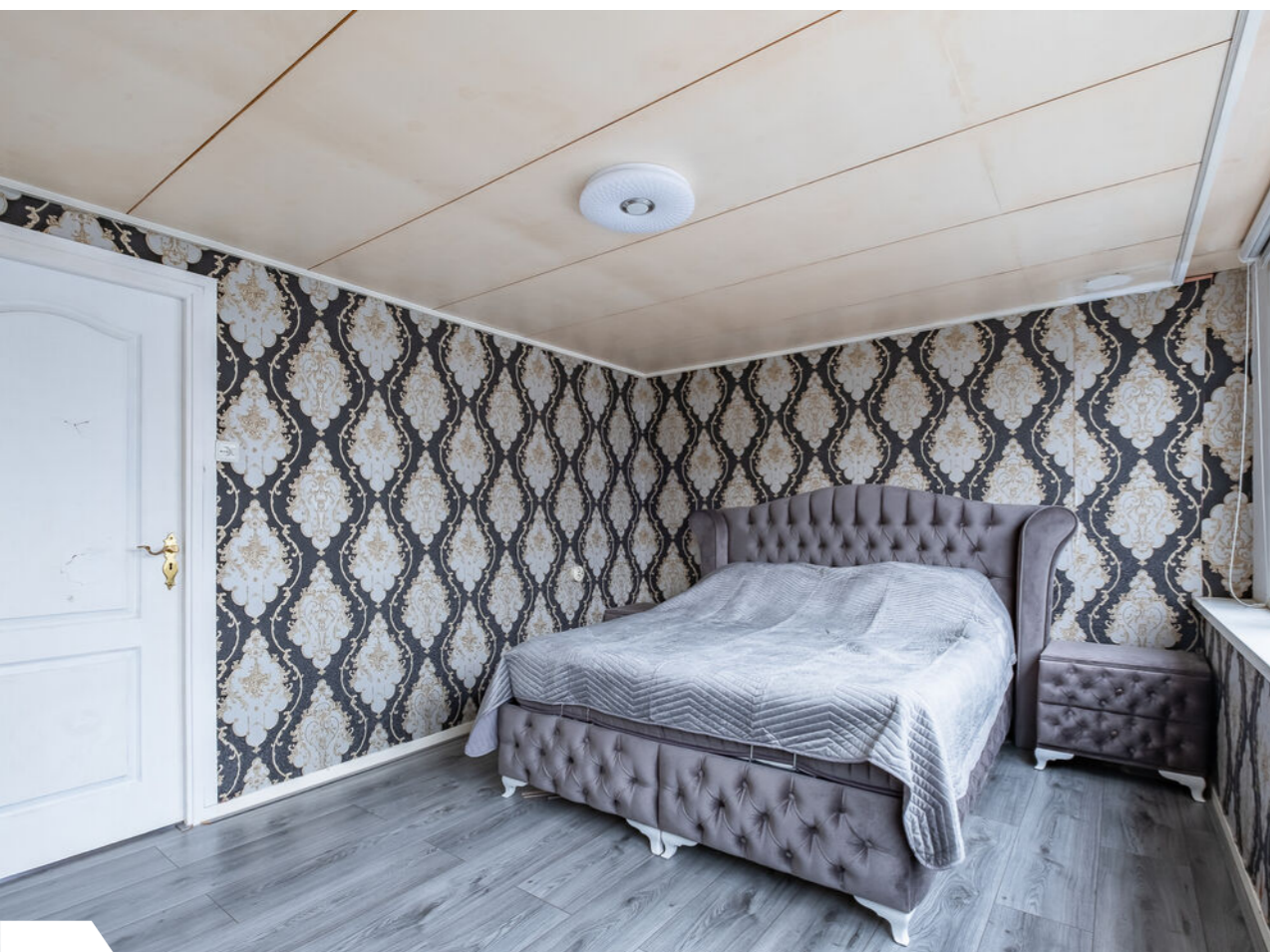


Aan de achterzijde is de moderne keuken gesitueerd met inbouwapparatuur van Siemens. De keuken heeft crème fronten en is voorzien van een vaatwasser, oven, stoomoven, magnetron, inductieforneus en een koelkast met vriezer.



De slaapkamers

De woning is voorzien van twee royale- en 1 kleinere slaapkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorkant.



Het sanitair



De badkamer is voorzien van een bad, hangend toilet, wastafel en douche.



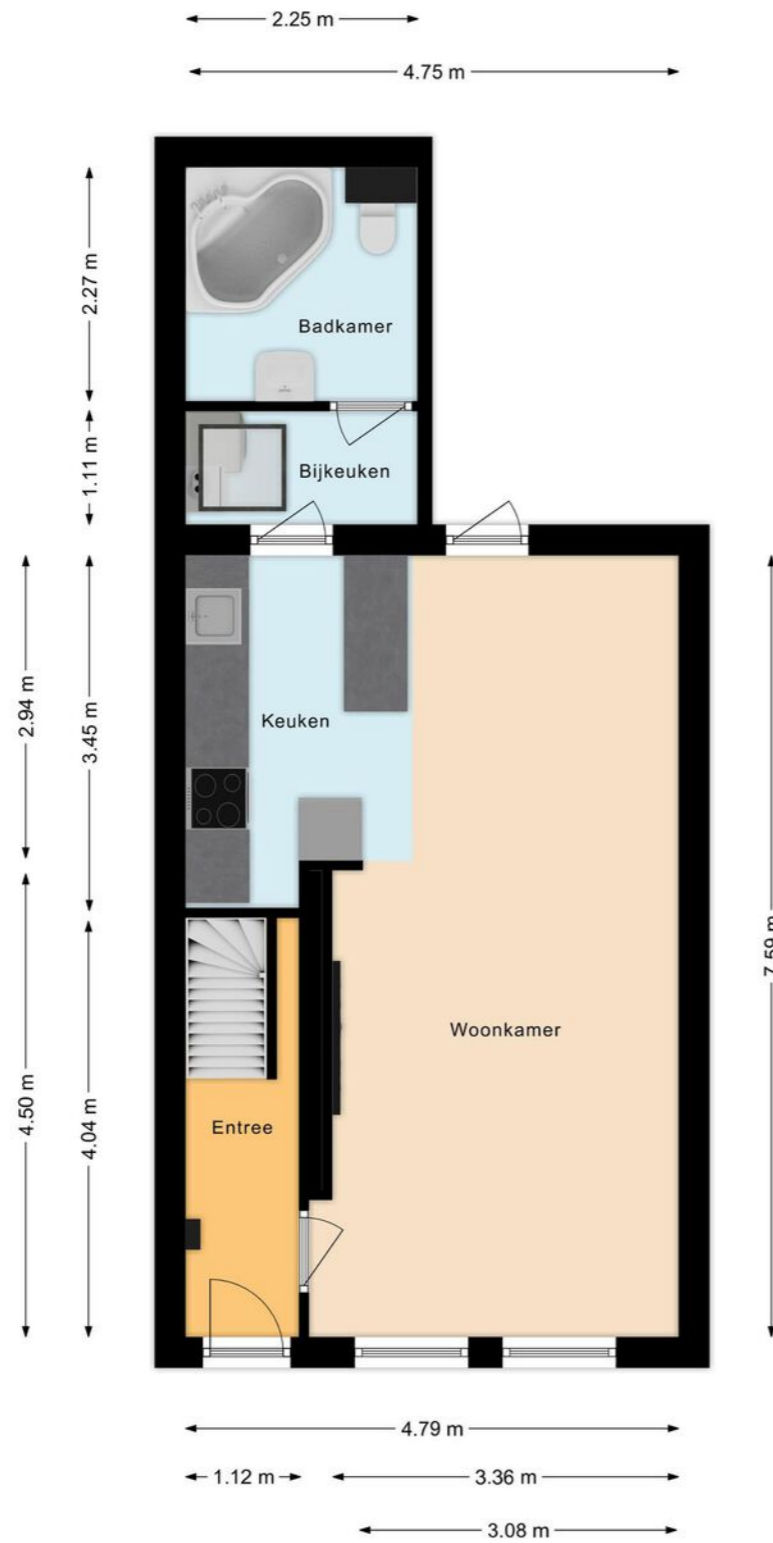
De tuin

Er is een kleine tuin aanwezig gelegen op het noorden. De tuin is afgeschermd.



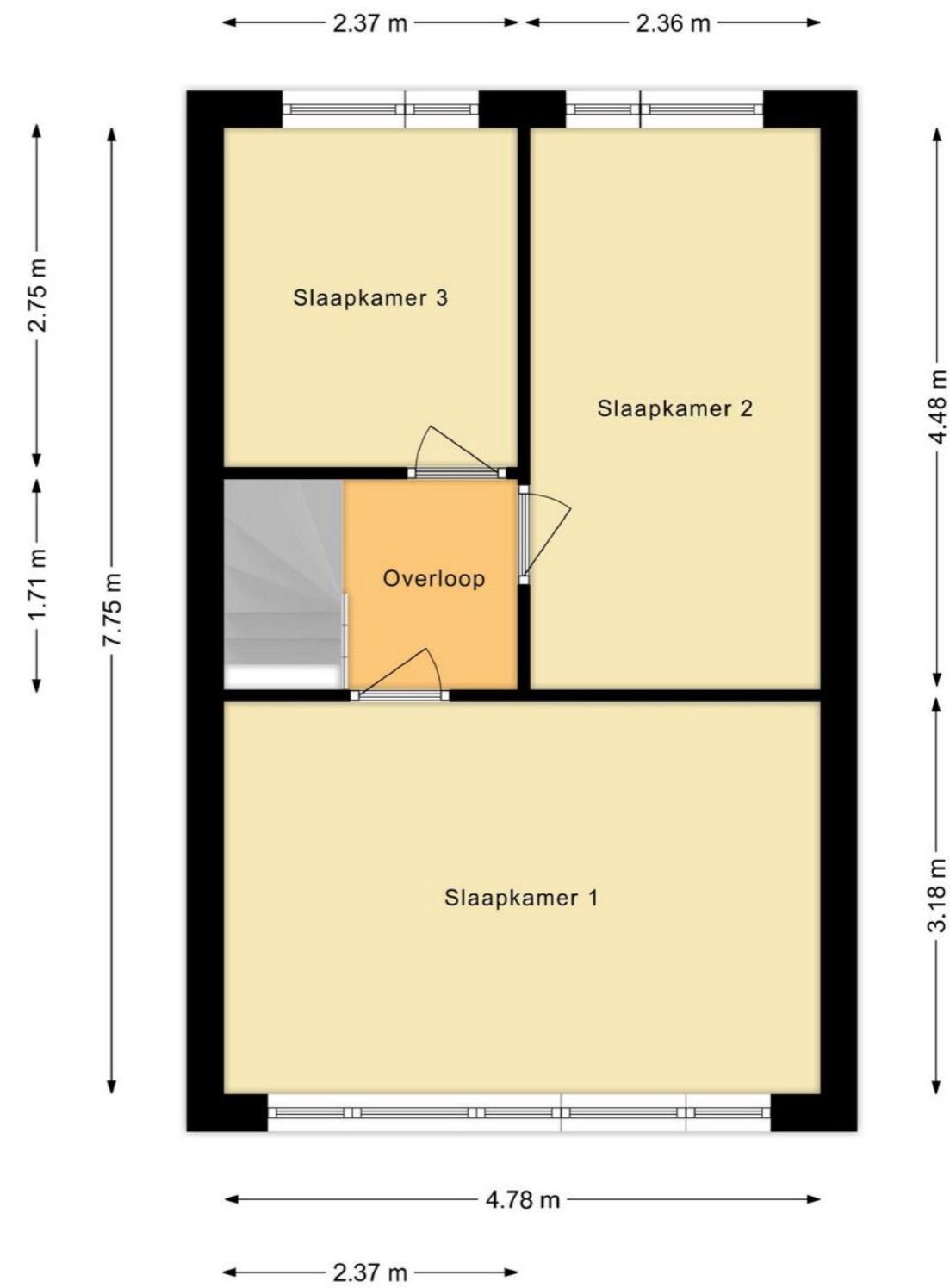
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

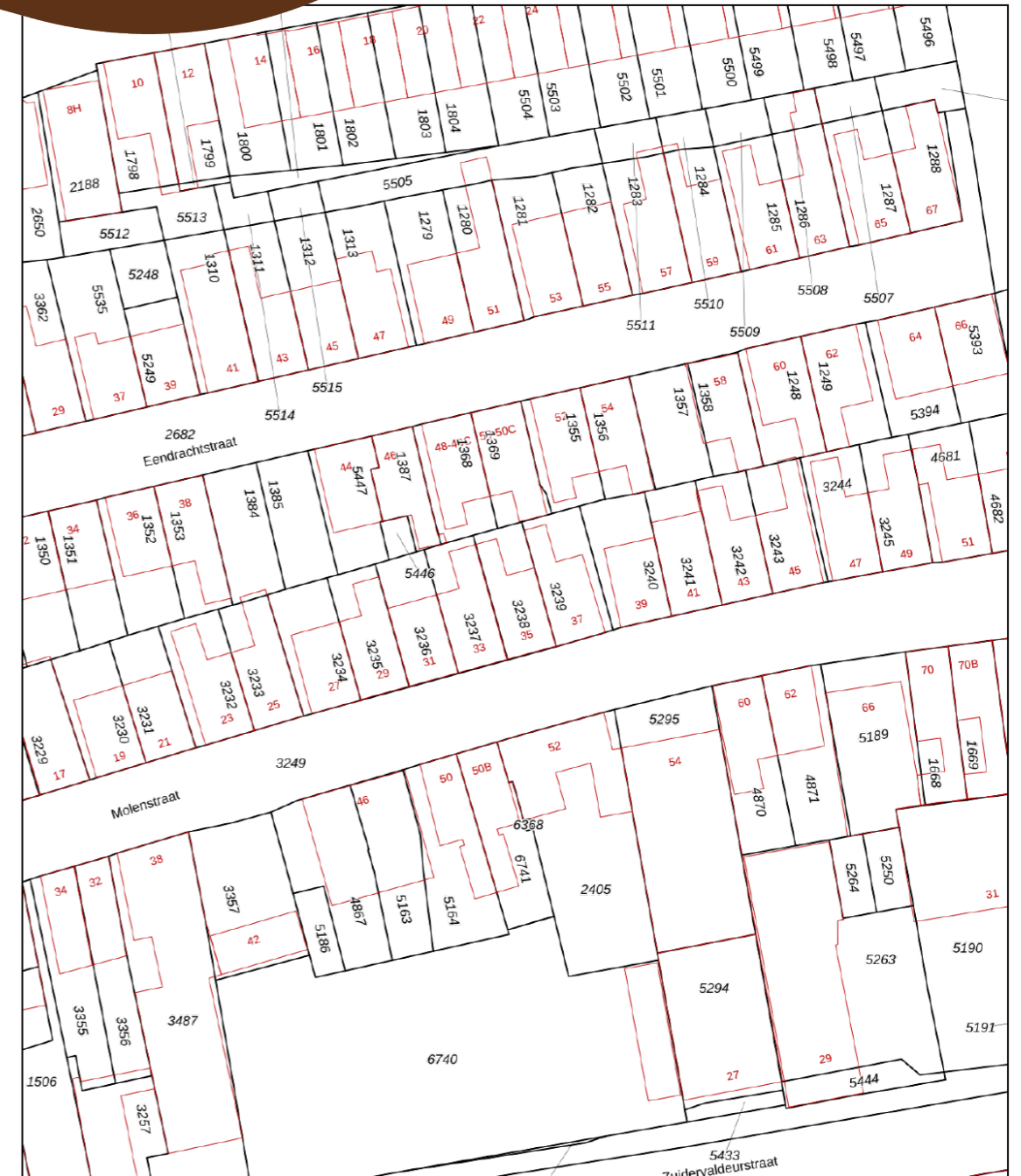
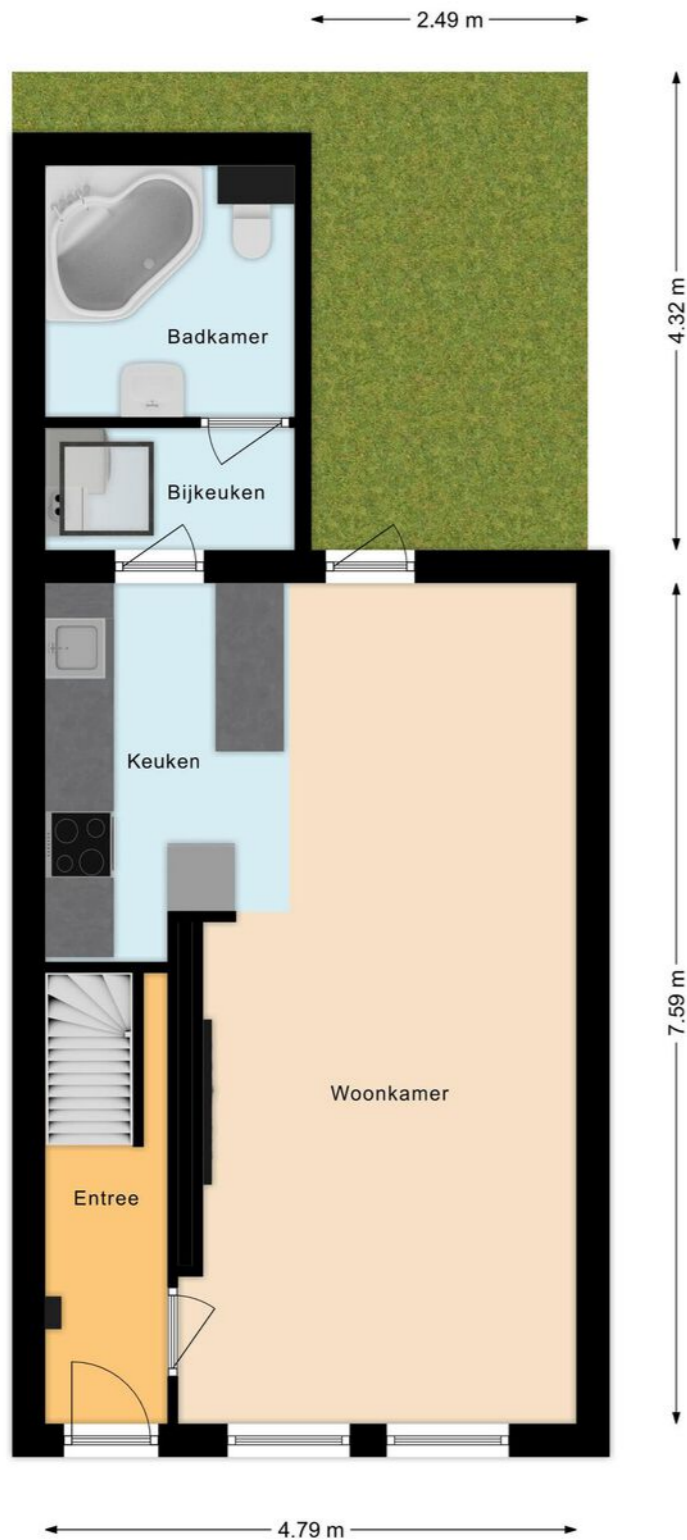



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Zaandam	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3238
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- Radiatoren	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	•		
- wastafel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Sfeerhaard		•	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		

Belangrijke informatie

Twee rechterhanden en opzoek naar een woning die je helemaal naar jouw eigen smaak kan maken en waar de fundering nog van gedaan moet worden? Wij hebben dan de perfecte woning voor jou!

In een gezellige buurt, nabij het levendige centrum van Zaandam, bevindt zich deze eengezinswoning uit 1920 waar de fundering van moet worden hersteld op zeer korte termijn. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken en drie ruime slaapkamers. Benieuwd?

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 81,8 m²
- Lichte woonkamer met een fraaie open keuken
- Hoogwaardige inbouwapparatuur
- Bijkeuken
- Eigentijds sanitair met onder andere een jacuzzi
- Drie royale slaapkamers
- Dakkapel aan de voorzijde
- Centrale ligging
- Gratis parkeergelegenheid

Laten we samen een kijkje nemen! Via de stoep bereiken we de voordeur van de woning. Bij binnenkomst is er een entree met garderobe, die leidt naar de woonkamer. Deze sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde twee raampartijen en beschikt over een brede openhaard en cinewall. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met inbouwapparatuur van Siemens. De keuken heeft crèmekleurige fronten en is uitgerust met een vaatwasser, oven, stoomoven, magnetron,

inductiefornuis en een koelkast met vriezer. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, voorzien van een daklicht, waar de cv-installatie en de aansluitingen voor witgoed te vinden zijn. Via de bijkeuken is de lichte badkamer bereikbaar, met een wastafel, spiegel, hoekjacuzzi met douche en een zwevend toilet. De woonkamer biedt ook toegang tot de tuin. Laminaat bedekt de vloeren van de woonkamer.

Eerste verdieping: Een beklede trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een kleinere slaapkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde, terwijl de hoofdslaapkamer aan de voorzijde is gelegen. Alle kamers profiteren van veel natuurlijk licht, en laminaat bedekt de vloeren.

Tuin: Er is een kleine tuin aanwezig gelegen op het noorden.

Parkeren: Er is voldoende gratis parkeerruimte rondom de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving:

Deze woning is gelegen in een rustig, eeuwenoud straatje in de kindvriendelijke Rosmolenbuurt. Een supermarkt bevindt zich op korte loopafstand. Het bruisende centrum van Zaandam met diverse voorzieningen is binnen vijf minuten lopen bereikbaar. In de buurt zijn pleinen en speeltoestellen voor kinderen, en het nabijgelegen Burgemeester In 't Veldpark biedt uitstekende speelmogelijkheden. Kinderopvang en basisscholen zijn op loopafstand te vinden, terwijl voortgezet onderwijs goed bereikbaar is per fiets. Diverse sportfaciliteiten in de Zaanstreek zijn ook gemakkelijk te bereiken. Het ziekenhuis is eveneens nabij. Een bus stopt vlakbij en brengt je in 30 minuten naar Amsterdam Centraal. Het NS-station is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar, met frequente treinverbindingen naar onder andere Amsterdam Centraal, Alkmaar en Schiphol. Met de auto bereik je snel de A7 richting Purmerend en Hoorn, evenals de A8 met aansluiting op de ring A10.

Kenmerken van de woning

- ✔ Leuke eengezinswoning
- ✔ Energielabel D
- ✔ Gelegen in gezellige, kindvriendelijke buurt
- ✔ Nabij het bruisende centrum van Zaandam
- ✔ Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer naar onder andere Amsterdam Centraal en Schiphol
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer naar o.a. Amsterdam en Schiphol
- ✔ Gratis parkeergelegenheid
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Fundering: Gemeentelijk advies voor direct funderingsherstel na aankoop
- ✔ 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 (1920). 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.

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 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 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.**



Zaandam, Molenstraat 35

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