



**Beste  
Bert,**

**Dit wordt ons  
nieuwe thuis!**

**Krommenie**

Kruirad 3

 **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 € 550.000 k.k.**

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

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

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

Energielabel  
**A**

# Keuken



De moderne L-vormige keuken, met zijn strakke witte fronten en contrasterende donkere aanrechtblad, pronkt aan de voorkant. Hier vind je alles wat je nodig hebt voor culinaire hoogstandjes: een vaatwasser, oven, magnetron, inductiefornuis en een ruime koelkast met vriezer.



# Woonkamer

De zonovergoten living is tuingericht en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en grote eettafel.



# 1e Verdieping

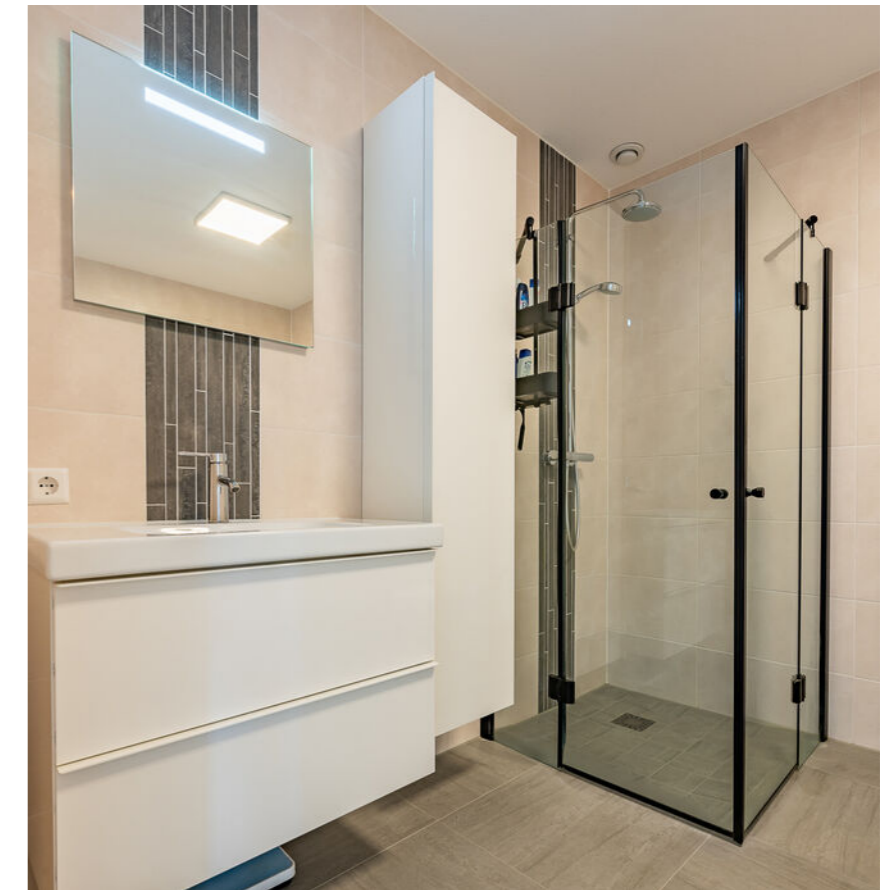
Hier tref je twee keurig afgewerkte slaapkamers aan de achterzijde en een grote master bedroom aan de voorzijde.



# Badkamer

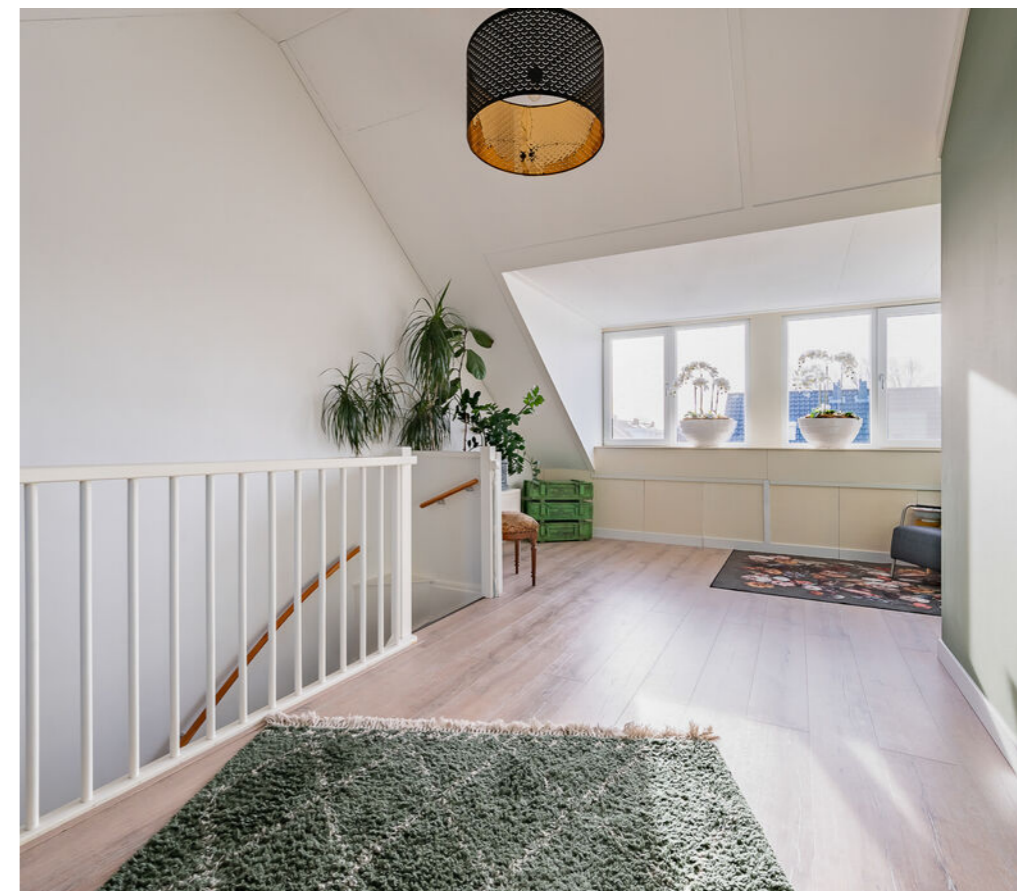


Ten tijde van de bouw is de badkamer al verruimd, waardoor er voldoende ruimte is voor een ruime inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Ook aan de vloerverwarming is gedacht; dus heerlijk warme voetjes!



## 2e Verdieping

Een fantastische ruimte welke eenvoudig om te toveren is naar een of twee kamers. Er is een aparte wasruimte.



# Tuin

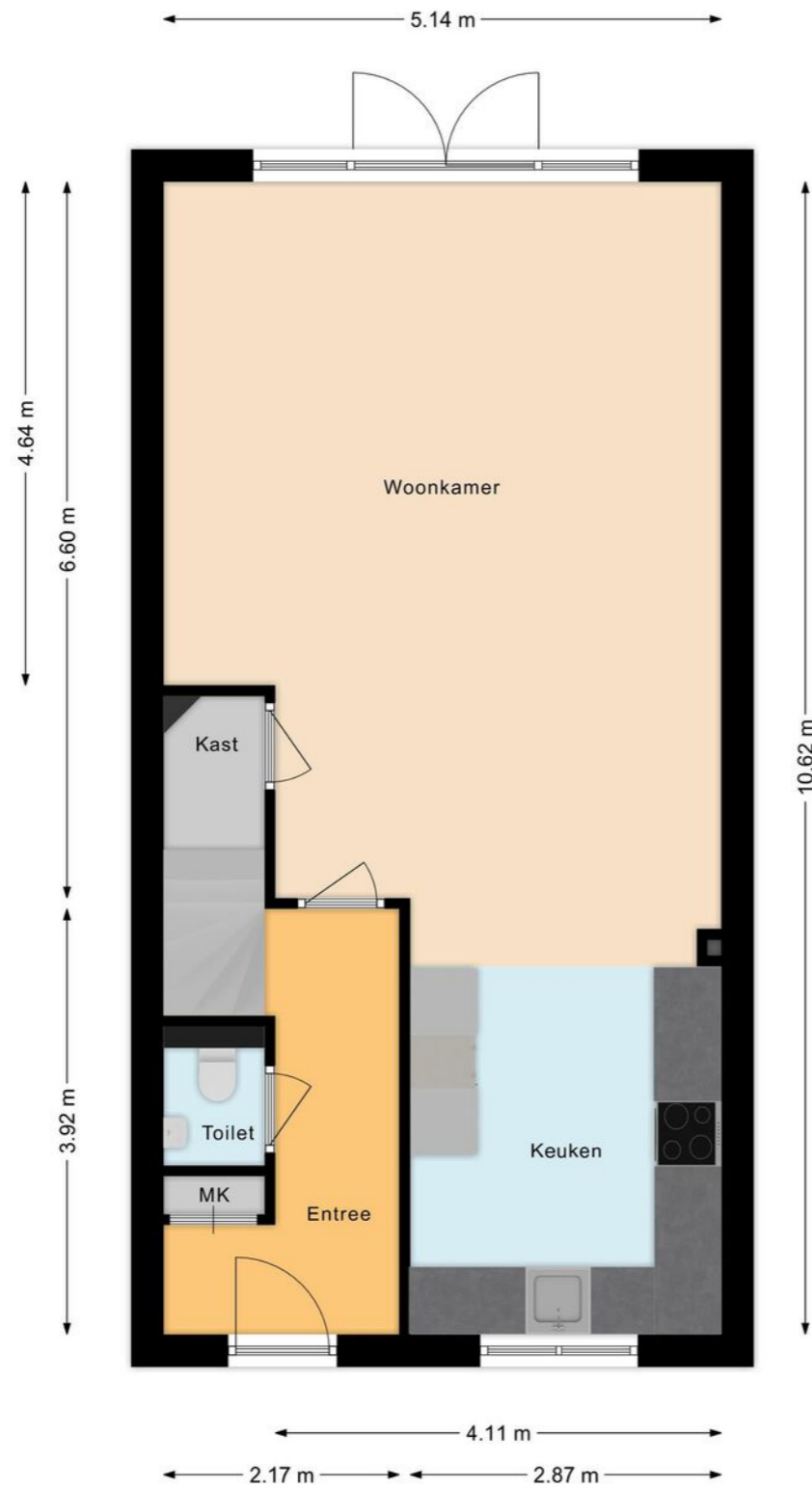
Weelderige planten,  
een fraaie vijver en  
een ligging op het  
zuiden ... als dat niet  
genieten is!





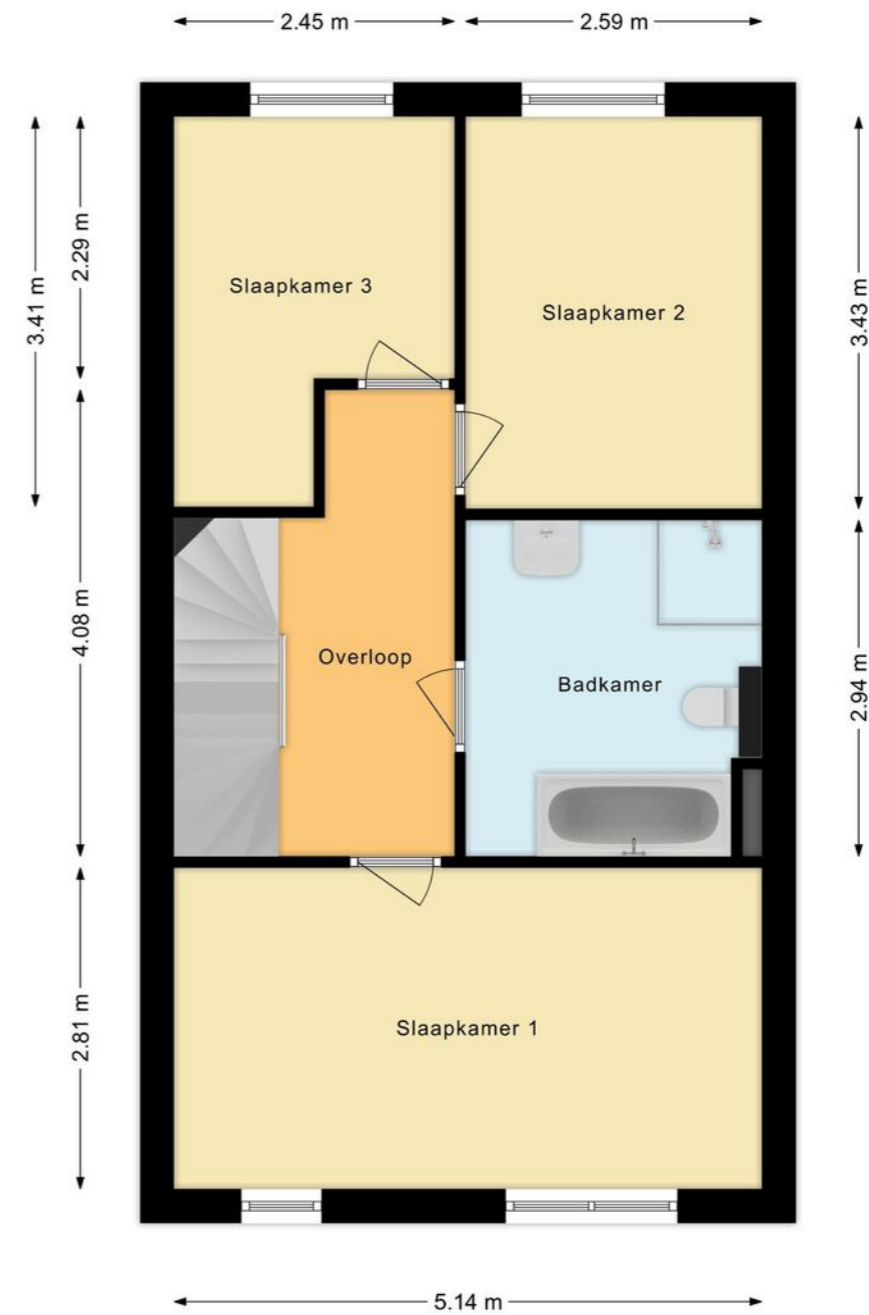
# Plattegrond

Begane grond



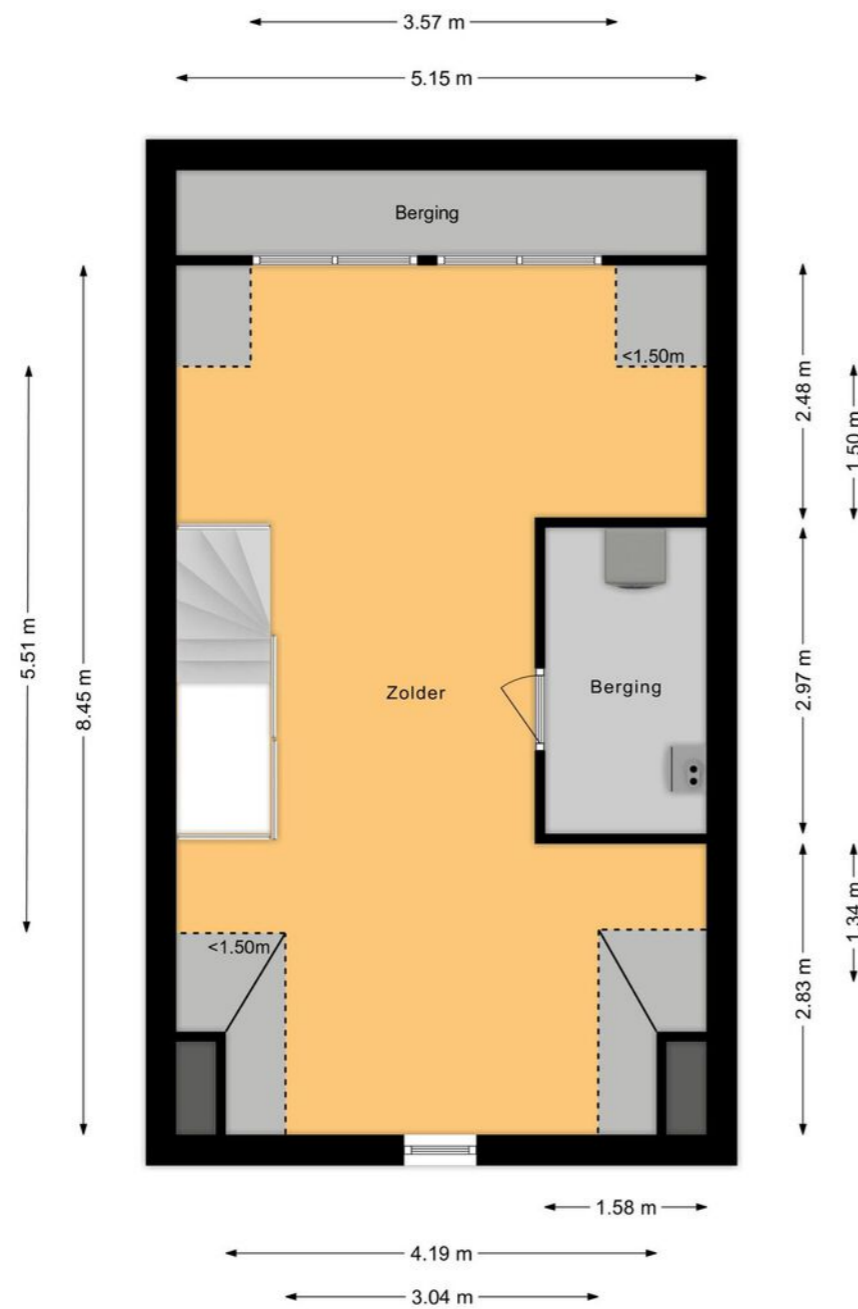
# Plattegrond

Eerste verdieping

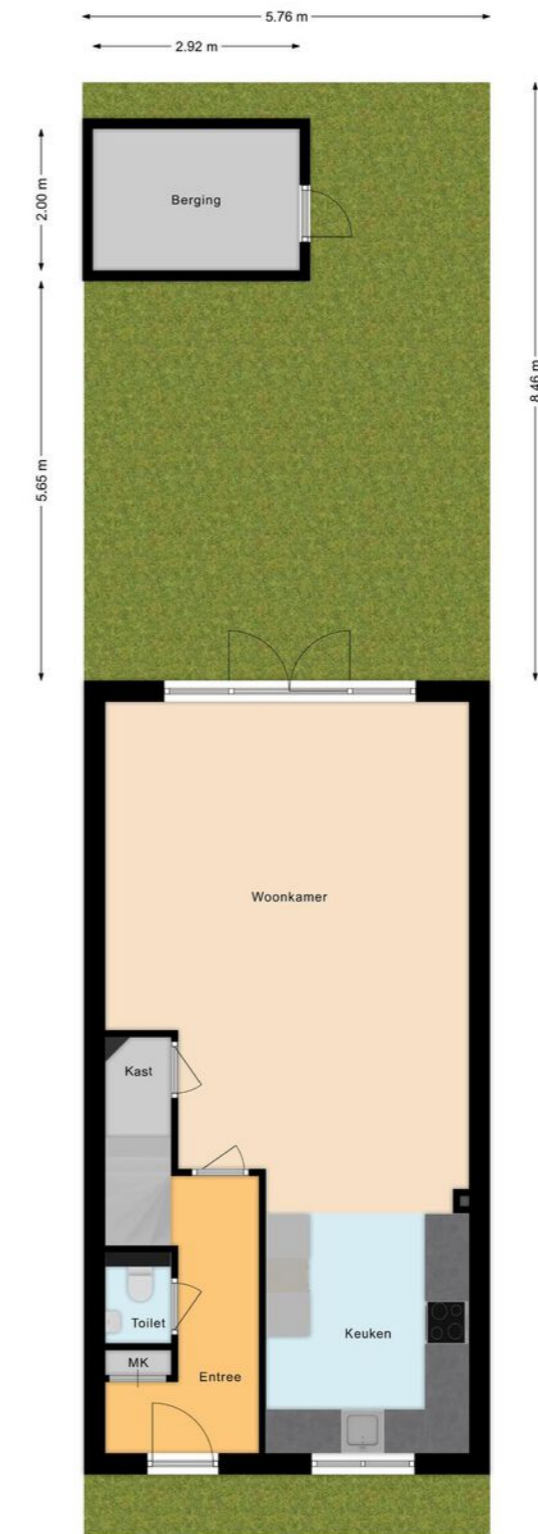


# Plattegrond

Tweede verdieping



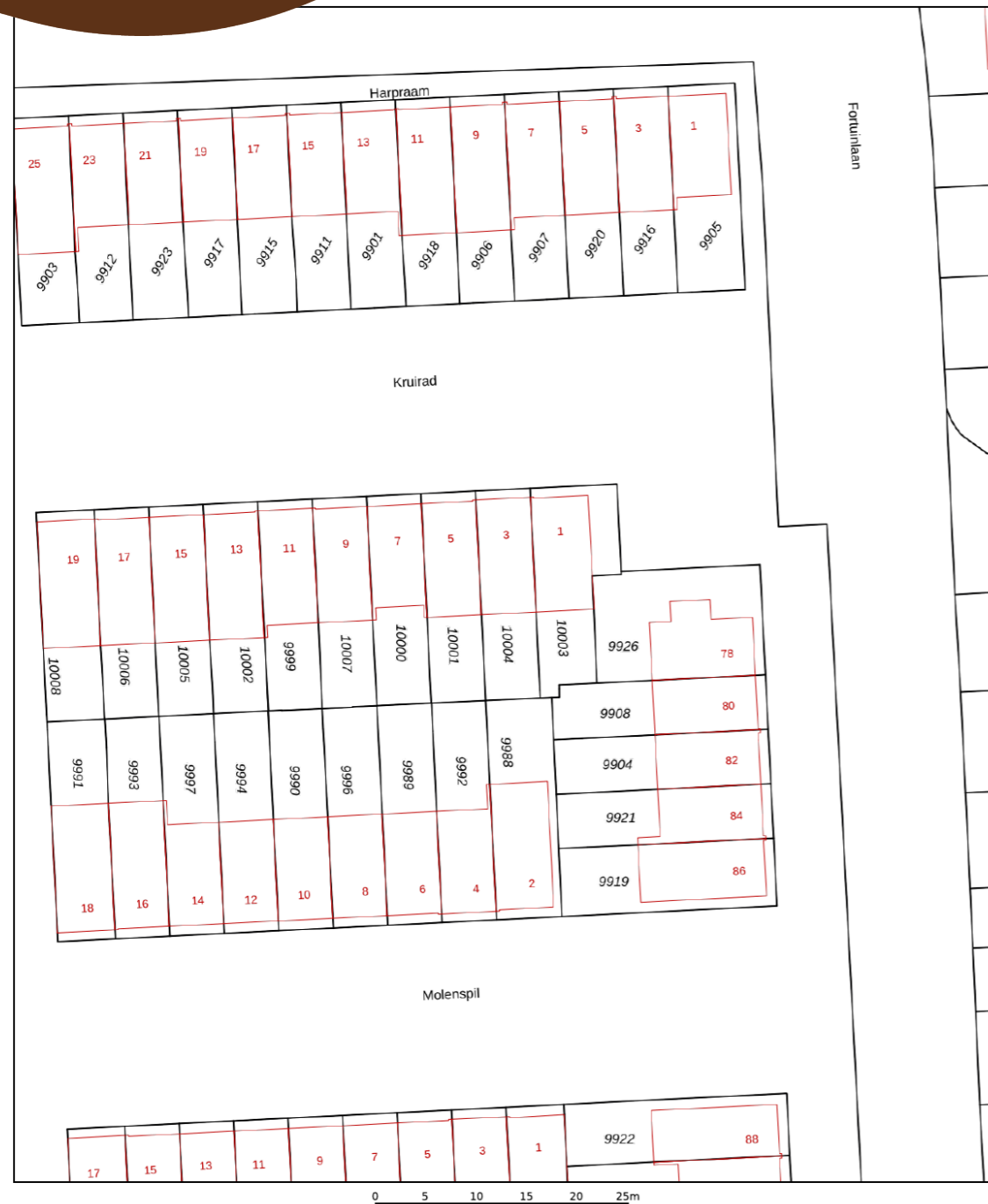
# Overzichtsplattegrond



# Ligging

Kadastrale kaart (B 10004)

Uw referentie: ---



12345  
25  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Krommenie  
Sectie B  
Perceel 10004

**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 15 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		•	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	•		
- gordijnen		•	
- overgordijnen		•	
- vitrages		•	
- rolgordijnen		•	
- lamellen		•	
- jaloezieën		•	
- (losse) horren/rolhorren		•	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	•		
- laminaat	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletroldhouder	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten		•	
Zonnepanelen	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzet ramen zolder	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		•	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		

# Belangrijke informatie

Wat een fantastisch familiehuus is dit! Een uitstekend geïsoleerde woning die je zo kunt betrekken, dus INSTAPKLAAR! Ook de ligging is uniek te noemen, rustig, veilig en in een kindvriendelijke nieuwbouwuurt met veel jonge gezinnen. De ruime, lichte woning met fraai aangelegde beschutte tuin telt op dit moment drie slaapkamers, maar vanwege de grote zolderruimte is vijf zeker mogelijk! Daarnaast tref je een moderne keuken aan en eigentijds sanitair. Dit huus is niet alleen een thuis, maar een droom die werkelijkheid wordt voor iedereen die op zoek is naar comfort, stijl en ruimte voor het hele gezin. We nemen je mee:

- Woongenot: 140,6 m<sup>2</sup>
- Royale uitgebouwde living met open keuken
- Moderne keuken met inductiefornuis
- Openslaande deuren naar de tuin
- Drie fijne slaapkamers (vijf zeker mogelijk!)
- Multifunctionele zolderruimte
- Dakkapel achter v.v. rolluik en hor
- Fraai sanitair met o.a. ligbad in de verruimde badkamer
- Begane grond en badkamer hebben vloerverwarming
- Aparte waskamer
- Mooi aangelegde, beschutte en zonnige tuin
- Ruime berging

Loop je met ons mee?

Via de veilige, brede stoep bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de

eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. Vanaf het moment dat je hier binnenstapt voel je de warmte en gezelligheid. De ruime, lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is de moderne L-vormige keuken met wandkast gesitueerd. De keuken heeft witte fronten en een donker aanrechtblad en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiefornuis en een koelkast met vriezer. Er is ruimte genoeg voor een grote zespersoons eettafel en aan de tuinzijde is plaats genoeg voor een ruime zithoek. Op de vloer ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. Je tref hier ook een praktische bergkast.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. Twee keurig afgewerkte slaapkamers liggen aan de achterzijde en de master bedroom ligt aan de voorzijde. Alle kamers hebben een fijne lichtinval. De vanuit de bouw verruimde badkamer ligt centraal op de verdieping en biedt voldoende ruimte voor een fraai badkamermeubel met wastafel en spiegel, een ruime inloopdouche met hand- en regendouche, een zwevend toilet en een ligbad. De badkamer heeft vloerverwarming en op de vloer van deze verdieping ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de open gestoffeerde trap bereiken we de

# Belangrijke informatie

zolderverdieping. Deze ruime verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel, v.v. rolluik en hor. Je vindt hier ook een aparte afgesloten berging met de aansluitingen voor het witgoed en de technische installatie. De prachtige ruime, lichte zolder kan als slaapkamer dienst doen, maar ook als hobbyruimte. En met een paar kleine aanpassingen zou je er zelfs twee slaapkamers kunnen creëren. De ruimte is eveneens uitstekend afgewerkt en op de vloer treffen we laminaat aan.

Tuin:

De woning heeft een beschutte, zonnige tuin op het zuiden. De tuin is grotendeels betegeld met groene accenten en heeft een vijver. Het is hier heerlijk toeven. Aan de woning vast is een zonnenscherm bevestigd, zodat je ook een plekje in de schaduw hebt. Er is ruimte genoeg voor een loungeplek of om een eettafel te plaatsen om heerlijk in het zonnetje te tafelen. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met elektra en er is een achterom.

Ken je de omgeving al?

Deze ideale gezinswoning (2019) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke nieuwbouwuijk Snuiverbuurt. Je woont hier op loopafstand van het oude centrum van Krommenie, waar je tal van voorzieningen aantreft. Ook de supermarkt en diverse winkels vind je op loopafstand, evenals kinderopvang en scholen. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Zowel de bushalte als het NS-station Krommenie-Assendelft zijn lopend te bereiken.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Prachtig, instapklaar familiehuus met zonnige tuin
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: A en twee zonnepanelen
- ✔ In veilige, kindvriendelijke nieuwbouwuurt
- ✔ Alle voorzieningen op loopafstand
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Goede verbindingen naar Amsterdam Centraal
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Parkeergelegenheid rond de woning
- ✔ 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 volmachtscosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## 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.

## 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.

## 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 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 geldverstrekker 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.**



Krommenie, Kruid 3

## 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**