



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige ruime
woning!**

Wormer

Waterzolder 41

 **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 € 495.000 k.k.



Woonoppervlakte
119 m²

Inhoud
420 m³

Perceeloppervlakte
132 m²

Energielabel
C

De woonkamer



Welkom in deze strakke en stijlvolle woonkamer van de woning. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht, waardoor de ruimte een warme en uitnodigende sfeer heeft. De moderne afwerking en neutrale kleuren geven de kamer een tijdloze uitstraling.



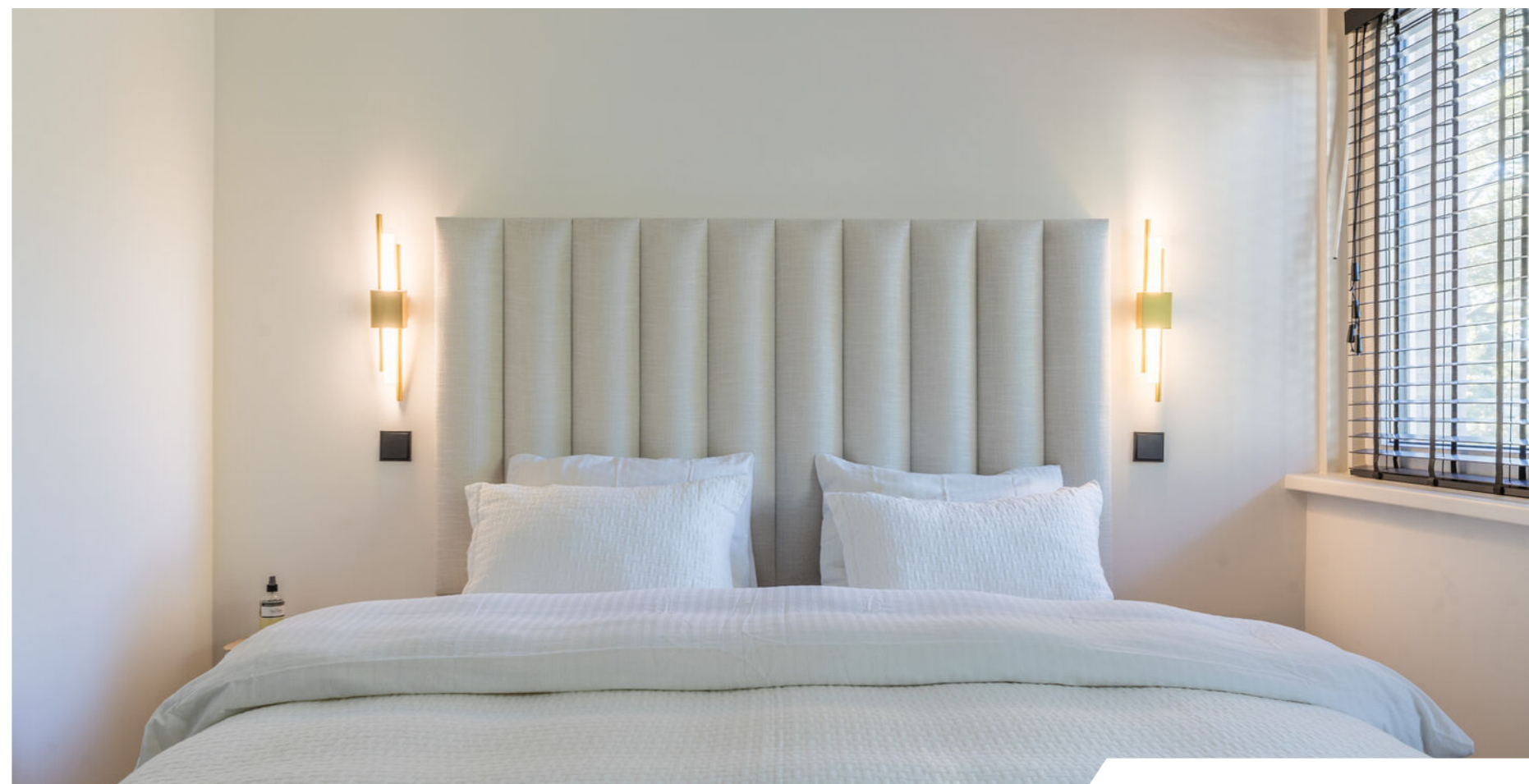
De keuken

Betreed de stijlvolle L-vormige keuken, voorzien van mooie inbouwspotjes die voor een sfeervolle verlichting zorgen.



De 1e verdieping

Hier bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.



Het sanitair

De badkamer is luxe uitgevoerd met een inloopdouche, zwevend toilet en een waskom met verlichte spiegel.



De 2e verdieping



Ontdek de veelzijdige zolder, met een dakkapel aan de achterzijde en twee Velux dakramen aan de voorzijde. Deze lichte en ruime zolder biedt talloze gebruiksmogelijkheden, zoals een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



De tuin en omgeving

De zonnige tuin op het zuiden is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren!

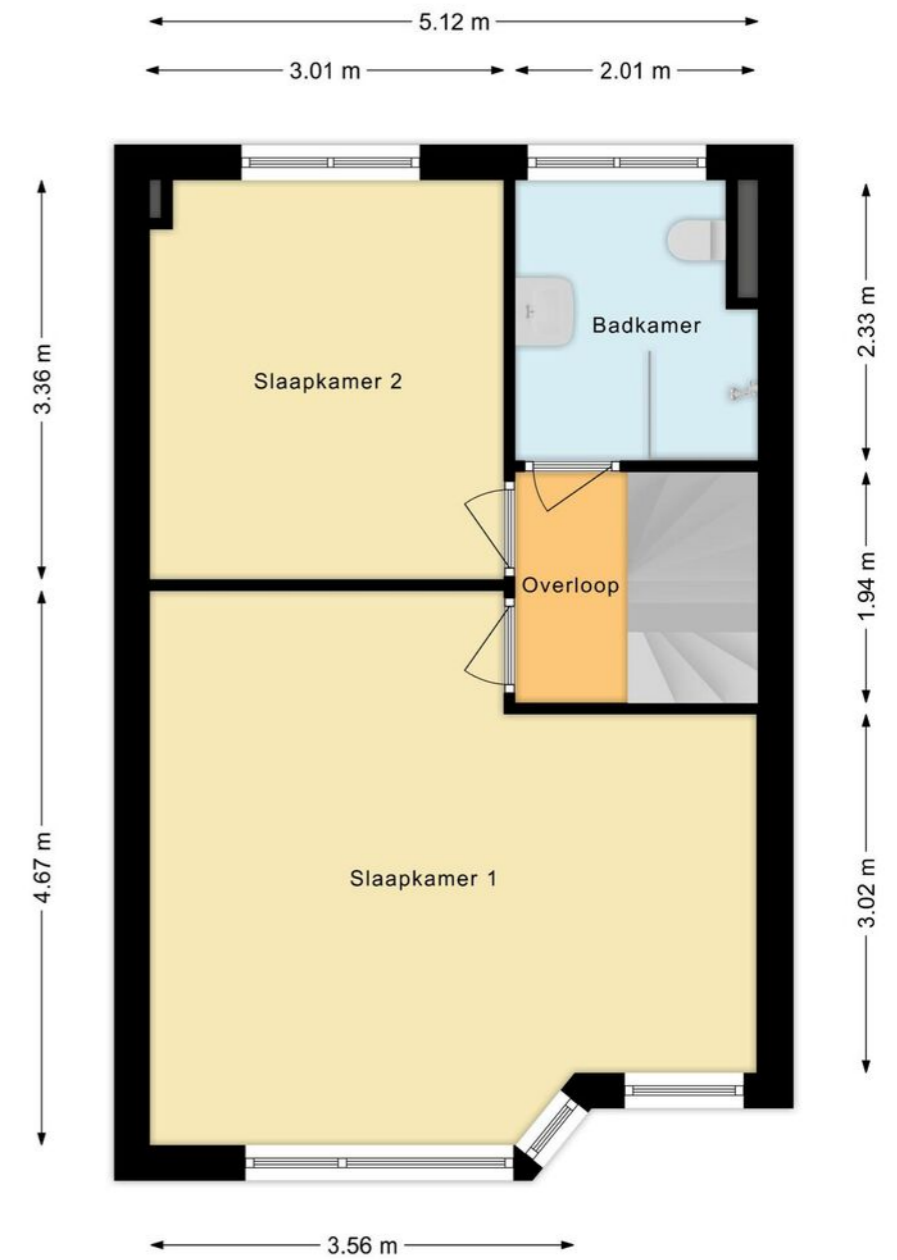
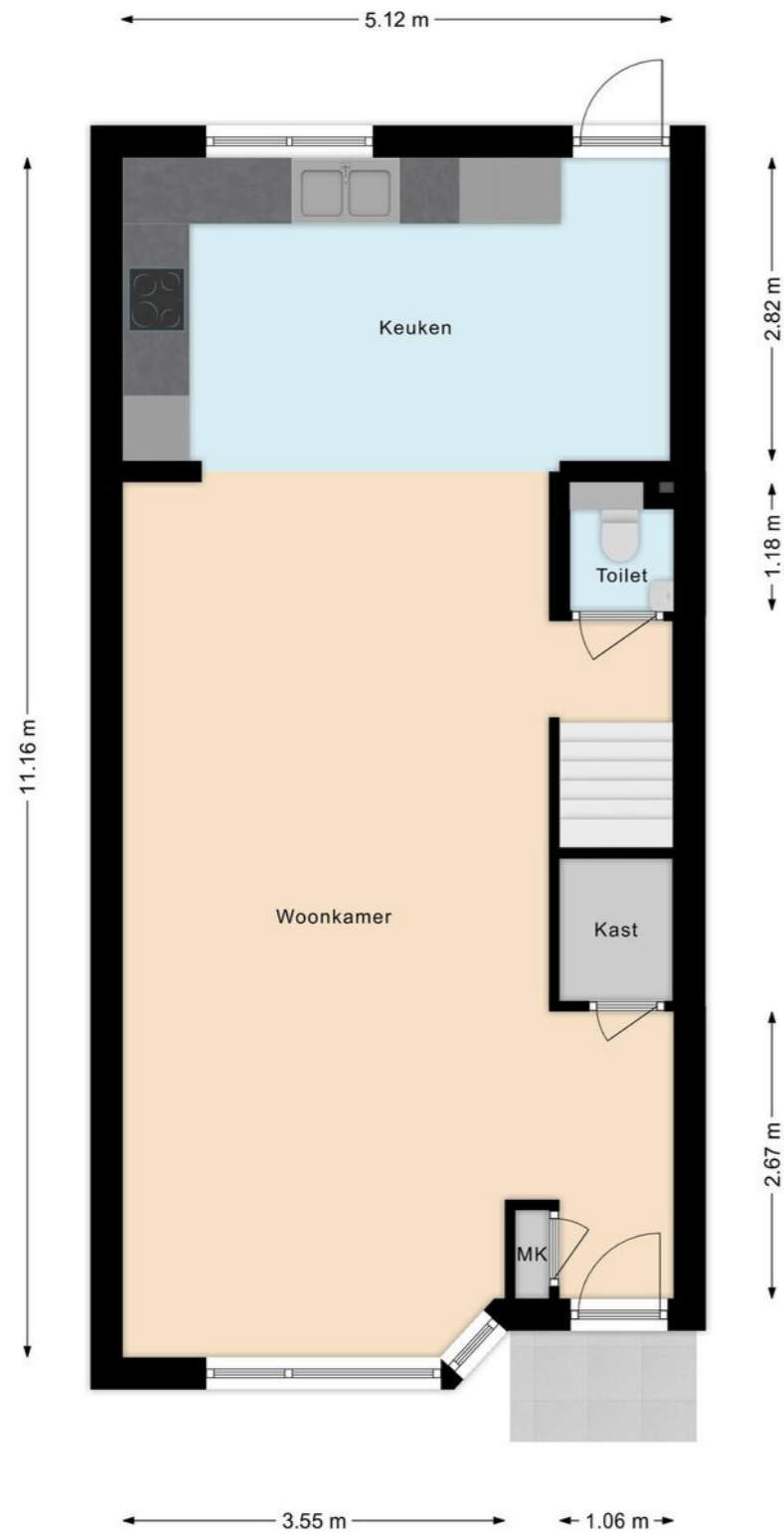


Plattegrond

Begane grond

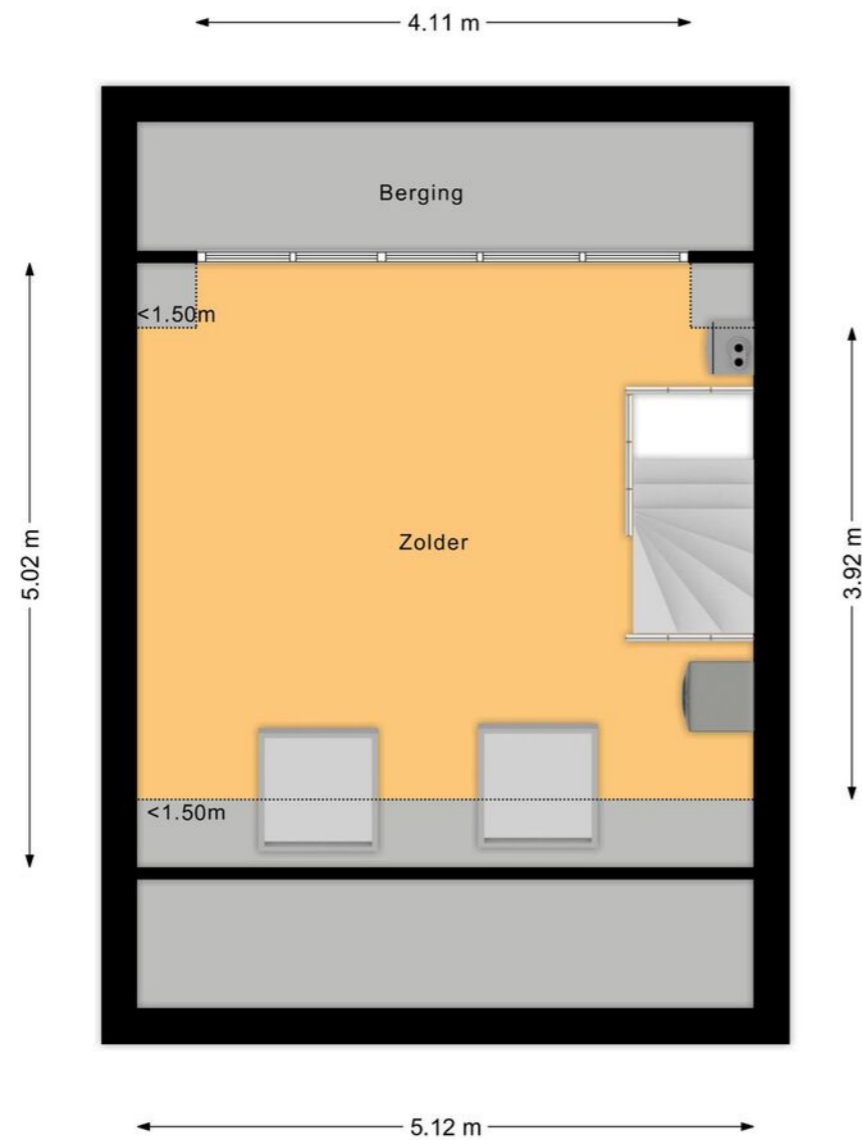
Plattegrond

Eerste verdieping

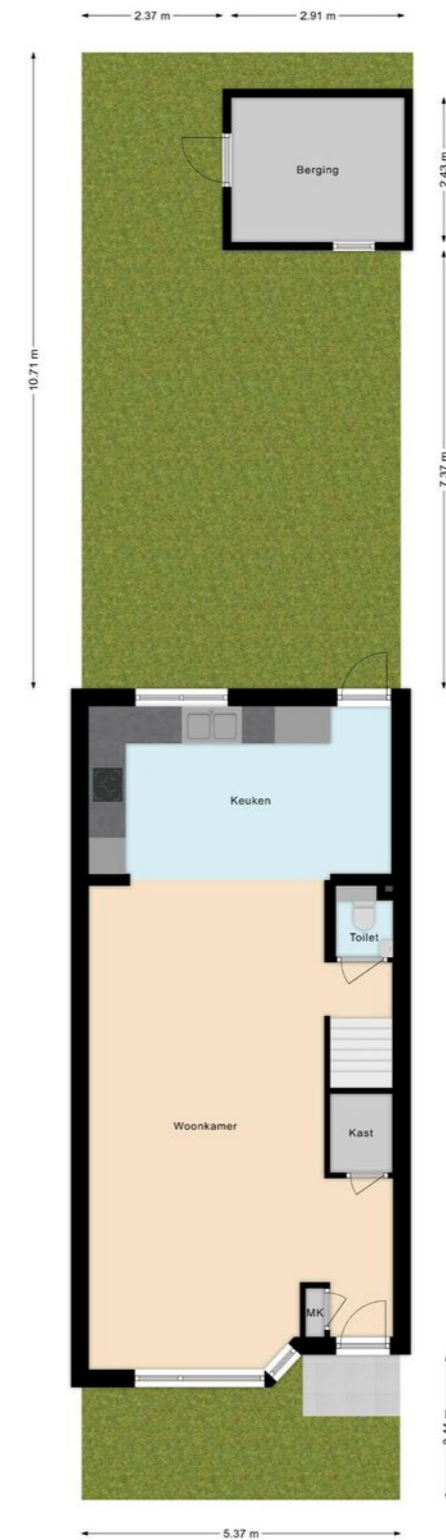


Plattegrond

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 Wormer
 Sectie I
 Perceel 296

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2024
 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			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Jaloezieën			•
Woning - Keuken			
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel			•
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Zonwering buiten	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Kom snel kijken! Tot in de puntjes verzorgde, instapklare eengezinswoning met onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin. Aan deze, ruime, lichte woning hoeft u niets meer te doen. Hier kunt u zo uw meubels neerzetten en genieten maar! Het huis heeft een mooie ligging en een vrij uitzicht. De buurt is uitermate geschikt om u kinderen een fijne jeugd te bieden. Daarnaast is de woning uitstekend geïsoleerd, dat scheelt in de energierekening. Kortom: een ideale gezinswoning in een fijne buurt! We nemen u mee:

- Woongenot: 119 m²
- Totaal gerenoveerd in een fraaie, eigentijdse stijl
- Lichte woonkamer met goed geoutilleerde keuken
- Twee royale slaapkamers en goed afgewerkte zolderkamer
- Slaapkamer met op maat gemaakte kast
- Eigentijds sanitair
- Ruimtelijk ingedeeld
- 14 zonnepanelen (2022)
- Vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin met twee hoge plantenbakken bereiken we de overkapte voordeur. Entree met meterkast, garderobe en open toegang tot de woonkamer. In de woonkamer vindt u een toegangsdeur tot het zwevende toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer heeft aan de voorzijde een halve erker. De achterzijde is uitgebouwd en daar is de moderne L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft witte fronten en een donker aanrechtblad en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. De keuken heeft een raam en een toegangsdeur naar de tuin. Zowel voor als achter zijn de ramen voorzien van horren. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Er ligt een fraaie pvc-vloer in visgraatverband met eronder vloerverwarming en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt. In de woonkamer bevindt zich een trapkast.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereikt u de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich een zeer royale hoofdslaapkamer, een kleinere slaapkamer en een badkamer. De grootste slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft eveneens een halve erker en een raam, hierdoor ontstaat een prachtige lichtinval. De kamer is voorzien van een ruime, op maat gemaakte kledingkast en horren. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer. In de eigentijdse, lichte badkamer tref u een badmeubel met waskom en verlichte spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche aan. Ook deze verdieping is uitstekend afgewerkt en voorzien van vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de zolderverdieping. Deze heeft aan de achterzijde een dakkapel en aan de voorzijde twee Velux-dakramen. Deze uitstekend afgewerkte multifunctionele ruimte is voor vele doeleinden geschikt bijvoorbeeld als derde slaapkamer, werk- of hobbykamer. Je vindt hier tevens bergruimte, de technische installatie en de aansluitingen voor het witgoed.

Tuin:

De woning heeft een smalle voortuin en een diepe, onderhoudsvriendelijke, beschutte achtertuin. De tuin is betegeld en voorzien van een mooie houten schutting. Achterin de tuin bevindt zich een stenen (fietsen)berging met elektra en er is een achterom. Aan de woning vast bevindt zich een automatisch zonnescherm, zodat er ook altijd een plekje in de schaduw is te vinden. De tuin is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren en om een eettafel buiten te plaatsen om gezellig met familie en vrienden buiten te eten. Het is een ideale, veilige speelplaats voor de kinderen.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime, INSTAPKLARE eengezinswoning met voor- en achtertuin
- ✔ Uitstekend geïsoleerd
- ✔ 14 zonnepanelen, vloerverwarming en inductie
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Prima openbaar vervoer
- ✔ 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 1990. 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.

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 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 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 – 647 20 50 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.



Hypotheek

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

Wormer, Waterzolder 41

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