



**Beste
Bert,**

Hier wil ik genieten!

Westzaan

Middel 94

 **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 € 1.250.000 k.k.



Woonoppervlakte
250 m²

Inhoud
1254 m³

Perceeloppervlakte
1089 m²

Energielabel
C

De woonkamer

De lichte woonkamer met open haard heeft openslaande deuren en een toegangsdeur tot het terras met zwembad.



De keuken



De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur. Je vindt er twee raampartijen en een breed daklicht. Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier tref je de aansluitingen voor het witgoed aan.



Souterrain slaapkamer 1

Het souterrain heeft drie royale slaapkamers, waarvan iedere slaapkamer zijn eigen badkamer heeft.



Souterrian slaapkamer 2

Alle kamers hebben
een mooie lichtinval.



Souterrian slaapkamer 3

Deze royale slaapkamer bevat een badkamer met een douchecabine, wastafel en een zwevend toilet.



1e Verdieping

Hier zijn slaapkamers nummer vier en vijf te vinden, evenals afgesloten bergkasten en een zeer ruime badkamer.



De badkamer



De lichte badkamer is voorzien van vloerverwarming, een dubbele wastafel met spiegel, een zwevend toilet, een bidet, een ligbad, inbouwspots en een inloopdouche.



De tuin

De tuin ligt aan open vaarwater en je hebt er prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving.



De omgeving



De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte groene weiden. De frisse lucht en de open landschappen nodigen uit tot lange wandelingen, fietstochten en momenten van pure ontspanning in de natuur.





Westzaan, Middel 94

bertvanvulpen.nl

Plattegrond

Souterrain



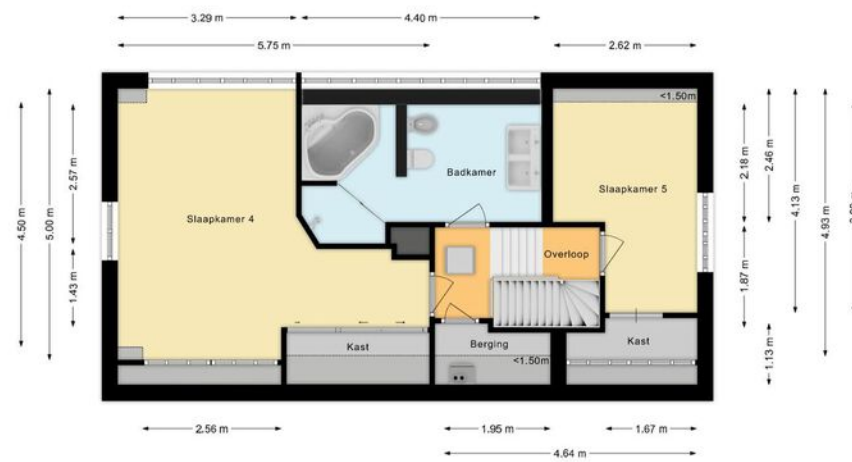
Plattegrond

Begane grond

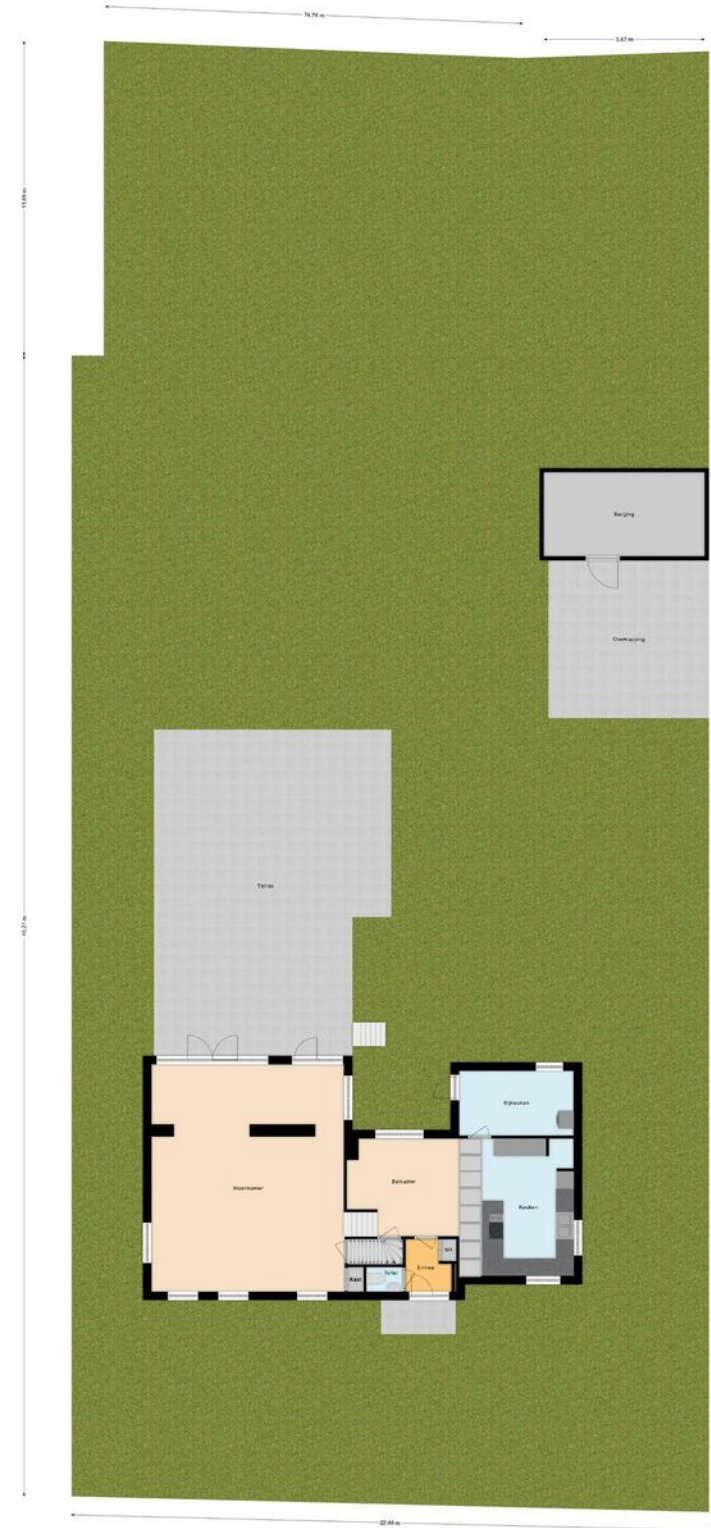


Plattegrond

Eerste 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 Westzaan
 Sectie A
 Perceel 1977

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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails			•
Overgordijnen			•
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
(Gas)kachels	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Vriezer			•
Koel-vriescombinatie			•
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Ligbad	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Op een ruim perceel van 1089 m2 staat deze VILLA MET ZWEMBAD, vrij uitzicht en een grote, verzorgde tuin rondom. Het huis is door de eigenaar in 1994 nieuw gebouwd in een karakteristieke, romantische stijl. De woning heeft een mansardedak, rood-witte luiken en ramen met roedeversdeling. Binnen tref je een zee van ruimte en comfort aan. De woning heeft een uitgebouwde woonkamer, een zeer ruime keuken, bijkeuken en maar liefst 5 ruime slaapkamers. In het souterrain tref je drie slaapkamers aan met ieder een eigen badkamer! Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers met een ruime vierde badkamer. We nemen je mee:

- Woongenot: 250 m2
- Grote, lichte sfeervolle living met open haard
- Zeer ruime keuken met inbouwapparatuur
- Aparte eetkamer met toegang tot de halfopen keuken
- Bijkeuken
- Souterrain met drie zeer royale slaapkamers
- Iedere slaapkamer heeft zijn eigen badkamer met o.a. douche en toilet
- Eerste verdieping met twee royale slaapkamers
- Deze verdieping heeft één grote badkamer met o.a. ligbad en bidet
- Veel kastruimte
- Groene, kindvriendelijke omgeving met veel speelruimte
- Goed verzorgde, deels groene, deels betegelde tuin rondom
- Ligging aan vaarwater

- Groot terras met zwembad aansluitend aan de woning

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op eigen terrein en bereiken via de voortuin de overkapte voordeur. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de eetkamer met aansluitend de woonkamer en de keuken. De eetkamer heeft een open toegang tot de ruime keuken. De L-vormige keuken heeft crème fronten en een wandkast met inbouwapparatuur. Deze wandkast heeft fronten in houtlook. De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur. Je vindt er twee raampartijen en een breed daklicht. Via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier tref je de aansluitingen voor het witgoed aan. De bijkeuken heeft een deur naar de tuin. Via de eetkamer kom je met een trapje in de ruime woonkamer terecht. De lichte, sfeervolle woonkamer met open haard is voorzien van een zestal ramen, openslaande deuren en een toegangsdeur tot het terras met zwembad.

Belangrijke informatie

Alle ramen hebben een roede verdeling en in de plafonds zijn inbouwspots verwerkt. De vloeren zijn licht en keurig afgewerkt. Via de woonkamer zijn via het trappenhuis het souterrain en de eerste verdieping bereikbaar.

Souterrain:

Via het trappenhuis bereiken we de overloop van het souterrain. Hier tref je drie royale slaapkamers en een bergkast met de cv-installatie aan. Iedere slaapkamer heeft zijn eigen badkamer met badmeubel met wastafel en spiegel, zwevend toilet en douchecabine. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt. Alle kamers hebben een mooie lichtinval. Op de overloop bevindt zich een brede raampartij met een toegangsdeur naar buiten.

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn slaapkamers nummer vier en vijf te vinden, evenals afgesloten bergkasten en een zeer ruime badkamer. De lichte badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met spiegel, een zwevend toilet, een bidet, een ligbad, inbouwspots en een inloopdouche. Ook deze slaapkamers hebben een mooie lichtinval en zijn netjes afgewerkt.

Tuin:

De woning heeft een grote, deels groene, deels betegelde tuin rondom met verschillende loungemogelijkheden en een diep terras met zwembad. De tuin ligt aan open vaarwater en je hebt er prachtig vrij uitzicht over de groene omgeving.

Parkeren:

Er is ruim voldoende parkeerplaats op eigen terrein.

Berging:

De berging/ carport is in 2019 gebouwd.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze riante vrijstaande woning (1994) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in een landelijke omgeving in de kindvriendelijke buurt Westzaan Noord. De woning ligt aan vaarwater. Je woont hier op loop- of korte fietsafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft, waaronder de supermarkt. Kinderopvang en scholen bevinden zich op korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op een paar minuten lopen, terwijl het NS-station van Wormerveer zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto rijdt je in een paar minuten naar de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden VRIJSTAANDE woning met zwembad
- ✔ Riante binnen- en buitenruimte
- ✔ Vijf slaapkamers, vier badkamers
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: C
- ✔ Souterrain is momenteel in gebruik als Air bnb
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ 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 1994. 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 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.**



Westzaan, Middel 94

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