



**Beste  
Bert,**

**Een karakteristieke  
vrijstaande woning!**

**Oostzaan**

Kerkstraat 253

 **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 € 525.000 k.k.**



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

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

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

Energielabel  
**G**

# De woonkamer



De lichte, ruime woonkamer met betegelde schouw en potkachel, heeft aan de voorzijde twee ramen met roede-verdeling en een zijraam.

Er is ruimte genoeg voor een zithoek en een werkplek.



# De keuken



Aan de achterzijde is via een toeg de lichte woonkeuken bereikbaar. De keuken is voorzien van een raam en een daklicht. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse apparatuur.

Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier tref je de aansluitingen voor het witgoed aan.



# De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. De achterste kamers zijn voorzien van een dakkapel.



# De tuin



De woning heeft een betegelde voortuin met oprit en een zeer diepe deels betegelde, deels groene tuin met grasveld en groene borders. De tuin is gedeeltelijk ommuurd, dus je hebt hier veel privacy en er is ruimte genoeg om fijne loungeplekken te realiseren en gezellig buiten te eten in de zomermaanden.



# Plattegrond

Begane grond

## De badkamer

Halverwege de woonkamer vind je een deur naar de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een douchecabine en een stand toilet.







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 Oostzaan  
 Sectie F  
 Perceel 638

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Gas)kachels	•		
Radiatorafwerking	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast		•	
Koel-vriescombinatie		•	
Koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		

# Belangrijke informatie

Hou je van karakteristieke en authentieke VRIJSTAANDE woningen? Kom dan kijken bij deze uitgebouwde woning aan de Kerkstraat in Oostzaan. Deze woning met Zaanse uitstraling is goed onderhouden, heeft een sfeervolle living, een fraaie aangebouwde woonkeuken, bijkeuken en garage. Het huis ligt op een zeer ruim perceel en is voorzien van een voortuin met eigen oprit en een diepe achtertuin van bijna 25 meter diep en 9 meter breed. In en rondom dit huis kun je heerlijk genieten van het dorpse leven en de fantastische buitenruimte. Een unieke woning op een prachtige plek. We nemen je mee:

- Woongenot:102 m2
- Ruime, sfeervolle living met schouw
- Ruime, uitgebouwde woonkeuken en bijkeuken
- Diepe inpandige garage met elektra
- Drie fijne slaapkamers
- Dakkapel achter
- Keurig sanitair
- Centrale ligging in fijne omgeving

We nemen je mee:

We zetten de auto op de eigen oprit en gaan via de voordeur aan de zijkant van de woning het huis binnen. De woning is ook via de inpandige garage te bereiken. Entree met meterkast, garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De lichte, ruime woonkamer met betegelde schouw en potkachel, heeft aan de voorzijde twee ramen met roedeverdeling en een zijraam. Er is ruimte genoeg voor een zithoek en een

werkplek. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt. Er liggen houten vloerdelen.

Aan de achterzijde is via een toog de lichte woonkeuken bereikbaar. De keuken is voorzien van een raam en een daklicht. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse apparatuur. Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier tref je de aansluitingen voor het witgoed aan. Ook de bijkeuken is voorzien van een daklicht. Op de vloer van de keuken en bijkeuken liggen tegels. De diepe garage met elektra is eveneens via de bijkeuken bereikbaar. Zowel de garage als de bijkeuken hebben een toegangsdeur tot de tuin. Halverwege de woonkamer vind je een deur naar de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een douchecabine en een staand toilet.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie slaapkamers en een berging aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste bergkast. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn voorzien van een dakkapel. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Garage:

De woning heeft een diepe, inpandige garage met veel bergruimte, plaats voor de fietsen, een entresol en een werkplaats. Een heerlijke ruimte om een hobby in uit te voeren. De cv-installatie is hier ook te vinden.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin met oprit en een zeer diepe (25 meter) deels betegelde, deels groene tuin met grasveld en groene borders. De tuin is gedeeltelijk ommuurd, dus je hebt hier veel privacy en er is ruimte genoeg om fijne loungeplekken te realiseren en gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Voor kinderen is het een echt speelparadijs. Zij kunnen hier heerlijk, veilig en naar hartenlust spelen.

## Parkeren:

Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

## Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke eengezinswoning (1906) is gelegen aan een doorgaande weg in de kindvriendelijke buurt Kerkstraat, aan de rand van het centrum van Oostzaan. Het centrum bevindt zich op loopafstand. Hier vind je diverse supermarkten, winkels en restaurantjes. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets in korte tijd bereikbaar is. Diverse sportfaciliteiten vind je op fietsafstand van de woning. Ook recreatiegebied Twiske bevindt zich dichtbij de woning.

De bushalte staat op enkele minuten lopen. Diverse treinstations zijn met de fiets goed bereikbaar. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, karakteristieke VRIJSTAANDE woning
- ✔ Zeer diepe achtertuin met veel privacy
- ✔ Eigen oprit en inpandige garage
- ✔ Energielabel: G
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Kinderopvang en scholen op loopafstand
- ✔ Recreatiegebied Twiske dichtbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ 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 1906. 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 buiten 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 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 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 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 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.**



# Hypotheken 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!



### 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.



#### Hypotheeken

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

Oostzaan, Kerkstraat 253

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**