



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Westknollendam

Geertje Pel-Grootstraat 10

 **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 € 399.000 k.k.

Woonoppervlakte
137 m²

Inhoud
552 m³

Perceeloppervlakte
167 m²

Energielabel
B

Digitale Re

De woonkamer

Geniet van ruimte en comfort in deze uitgebreide woonkamer met een uitbouw!



De keuken



Aan de voorzijde vind je de U-vormige keuken, compleet met witte fronten en luxe voorzieningen zoals een vaatwasser (Miele), stoomoven, magnetron, 6-pits Boretti gasfornuis met ruime oven en een grote Amerikaanse koelkast!



De 1e verdieping

Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden!



De badkamer



De badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, spiegel, inbouwverlichting, zwevend toilet en een inloopdouche met een massage-/mengpaneel!



De zolder

Met dakkapellen aan
zowel de voor- als
achterzijde, biedt deze
ruimte een
uitgestrekte slaap-/
werkkamer!



De tuin en omgeving

Fijne, beschutte tuin met veranda en buitenkeuken! Tevens heeft de woning een ruime eigen inpandige garage met elektra.



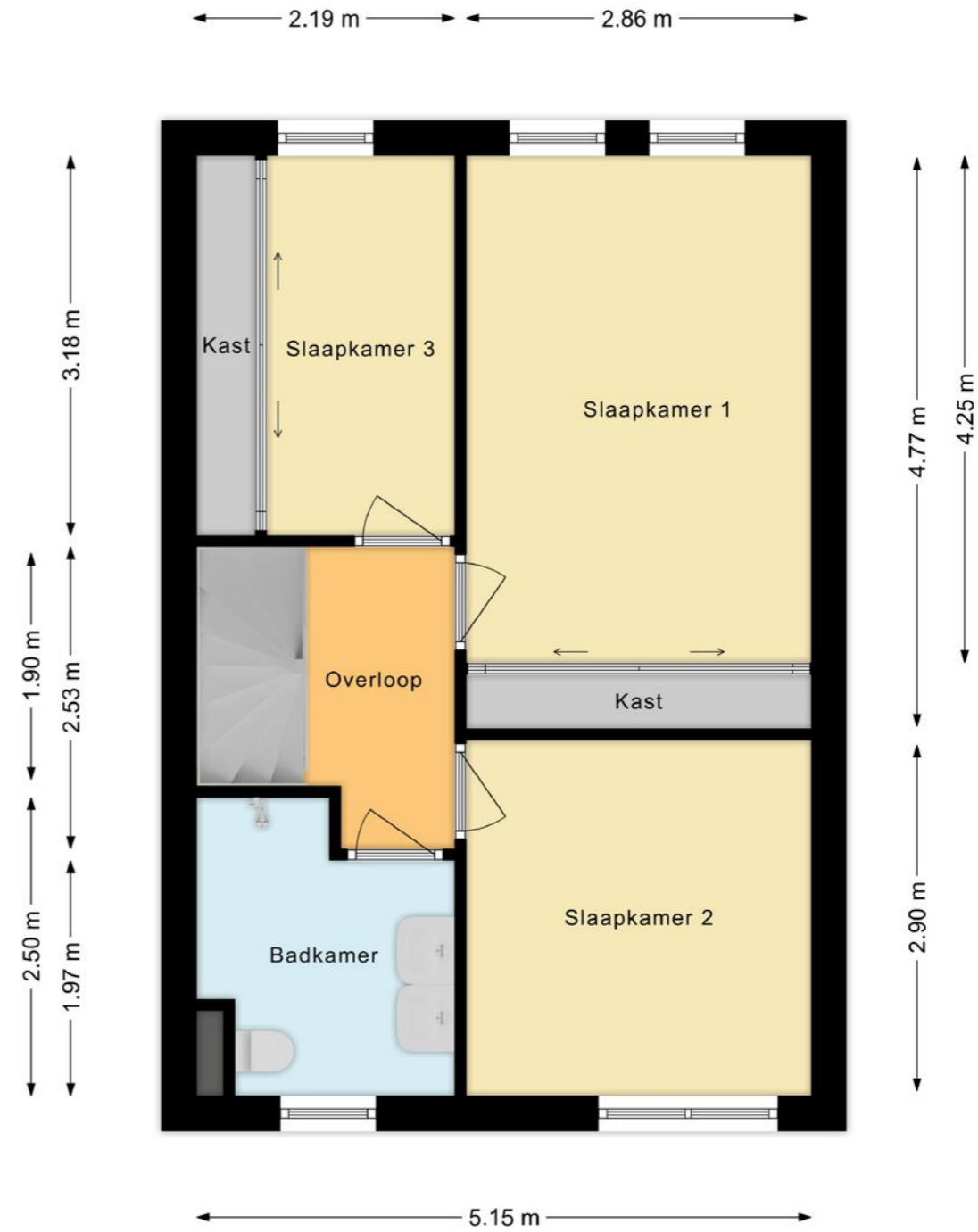
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



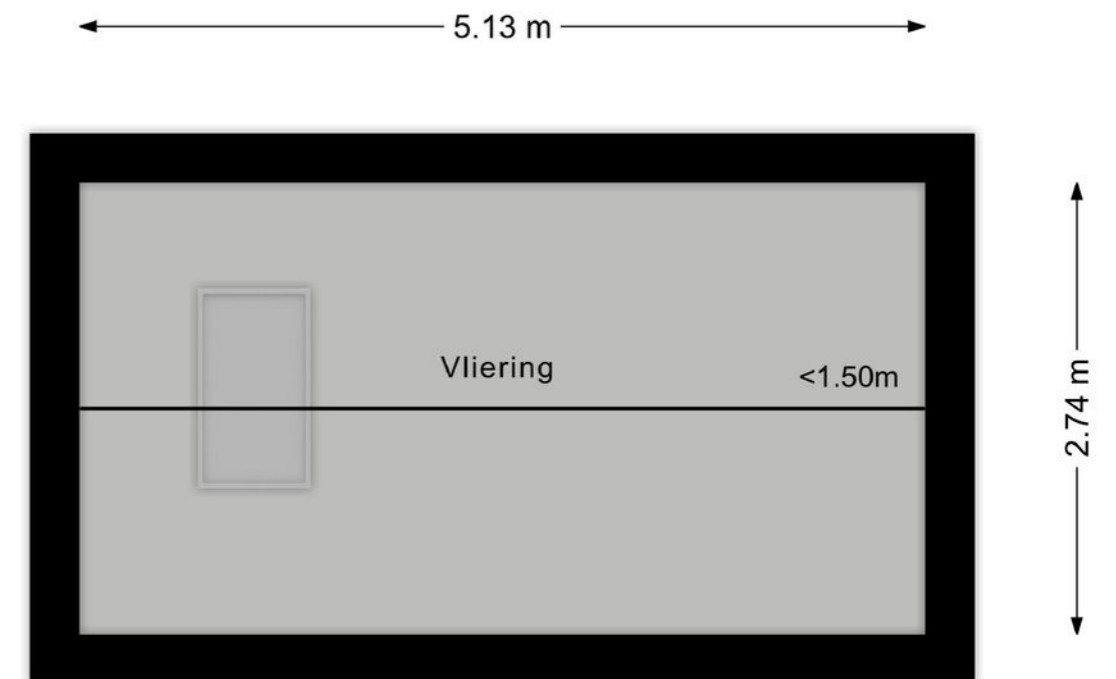
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wormerveer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7089</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	--	-----------------

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Gaat mee (werkkamer te etage)		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- overgordijnen	•		
- vitrages	•		
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
- op zolder	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
- in de Gang	•		
- op zolder	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
Keukenaccessoires, te weten			
- Alles wat hoort bij de keuken	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- planchet	•		
- toiletkast	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		•	
(Voordeur)bel		•	
Alarminstallatie		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		•	
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		•	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		•	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)	•		
Overig - Contracten			
zonnepanelen op dak blijft achter	•		
de 2 zonnepanelen op accu gaan mee -> boven veranda (inclusief kabels)	•		

Belangrijke informatie

Landelijk wonen in een heerlijke, ruime HOEKwoning met garage in Westknollendam! Dit sfeervolle huis is een ideaal familiehuis. Je hebt maar liefst een woongenot van 136,8 m2. Let op: de grootte is exclusief de bijkeuken (9 m2), de garage (19 m2) en de extra vliering (14 m2). Daarnaast kun je heerlijk genieten in de buitenruimte met tuin, buitenkeuken en verwarmde veranda. Je hebt de beschikking over een ruime garage en je kunt je auto ook op de eigen oprit plaatsen. De ruime keuken is uitgevoerd met luxe apparatuur. De woning beschikt over 4 slaapkamers en een riante badkamer. Plan dus snel een bezichtiging om dit fraaie huis te bekijken! We nemen je mee:

- Woongenot: 136,8 m2
- Ruime, lichte uitgebouwde woonkamer met open keuken
- Uitbouw met twee dakramen
- Fraaie U-vormige keuken met hoogwaardige apparatuur
- Openslaande deuren naar verwarmde veranda
- Tuin met veel privacy en buitenkeuken
- 4 royale slaapkamers
- Dakkapel voor- en achterzijde
- Bergzolder
- Mooi sanitair
- Gelegen in fijne kindvriendelijke buurt
- Centrale ligging ten opzichte van voorzieningen
- Eigen oprit en inpandige garage

Loop je met ons mee?

Via de deels overdekte oprit bereiken we de voordeur. De woning is ook via de inpandige garage bereikbaar. Entree met meterkast, garderobe, zwevend toilet met fonteintje, vaste kast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer is uitgebouwd en heeft aan de achterzijde twee dakramen en een brede raampartij met toegang tot de verwarmde veranda en de tuin. Aan de voorzijde tref je de U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van een vaatwasser (Miele), een stoomoven, een magnetron, een gasfornuis (6-pits Boretti met grote oven) en een grote Amerikaanse koelkast. De kamer is groot genoeg voor een ruime zithoek en een zespersoons eettafel. Op de vloer ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een hal met toegang tot de tuin en de garage.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en hebben vaste kasten, de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De luxe badkamer is voorzien van een badmeubel met twee wastafels, spiegel, inbouwspots, een zwevend toilet en een inloopdouche met massage/mengpaneel. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel. Hier tref je een ruime slaap-/werk-/hobbykamer aan, bergruimte, de technische installatie en de aansluiting voor de wasmachine. Hier ligt eveneens laminaat op de vloer. Je vindt hier tevens een luik met vlizotrap naar de vliering.

Tuin:

De woning heeft een smalle betegelde voortuin en een eigen oprit naar de garage. Via een smeedijzeren hek is de achtertuin bereikbaar. Deze knusse tuin kent veel privacy en is voorzien van een verwarmde veranda met buitenkeuken. Het is hier al vroeg in het voorjaar heerlijk toeven.

Parkeren:

De woning heeft een ruime eigen inpandige garage met elektra. Verder is er parkeerruimte op de oprit en rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime woning (1988) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in het landelijke Westknollendam, op vijf minuten lopen van het centrum. De supermarkt vind je op korte fietsafstand. Je woont hier op circa 50 meter van de Zaan. Vlakbij huis vind je uitgestrekte wateren met jachthavens, diverse recreatiemogelijkheden zoals parken en speelplaatsen, het gezellige dorps huis en een lokale

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime (136,8 m2) goed onderhouden HOEKWONING
- ✔ Fijne, beschutte tuin met veranda en buitenkeuken
- ✔ 4 royale slaapkamers
- ✔ Eigen oprit en garage
- ✔ Energielabel: B
- ✔ 6 zonnepanelen
- ✔ Landelijke ligging in fijne, kindvriendelijke buurt
- ✔ Supermarkt en scholen op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer (bushalte en treinstation)
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht

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 1988. 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 bijna zevenentwintig 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.**

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