



**Beste
Bert,**

Hier wil ik wonen!

Krommenie

Venusstraat 6

 **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 € 750.000 k.k.

Woonoppervlakte
162 m²

Inhoud
687 m³

Perceeloppervlakte
432 m²

Energie label
C

De woonkamer en serre

De sfeervolle woonkamer heeft grote raampartijen, een schuifpui naar de serre en vervolgens naar de tuin.



De keuken



Laat smaken
samensmelten en
geuren dansen in
deze fijne keuken.



Entree/ eetkamer en werkkamer



Een functioneel kantoor of werkkamer, en een aparte eetkamer met de mogelijkheid om hier jouw eigen praktijkruimte te realiseren. Deze woning biedt niet alleen stijl en comfort, maar ook de perfecte plek voor jouw professionele ambities!



De slaapkamer en badkamer

Ontspan in de rustige
slaapkamer. Ervaar
luxe in de moderne
badkamer met
dubbele wastafels.



De 1e verdieping

Hier vind je de tweede en derde slaapkamers, veel bergruimte, de cv-installatie en een tweede badkamer.



Avondfotografie

Laat de avond betoverend worden terwijl je geniet van een rustgevend toevluchtsoord.



De tuin

Ontdek de rust en
schoonheid van
wonen aan het water!





Krommenie, Venusstraat 6

bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Krommenie	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7326	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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		•	
Buitenverlichting	•		
Kapstok met achterwand en kastje	•		
Gordijnrails	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages		•	
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Marmeren vloer benedenverdieping	•		
Natuurstenen vloer (leisteel) serre en eetkamer	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Designradiator(en)	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Kastenwand in Garage	•		
Kastenwand slaapkamer boven	•		
Kastenwand en Kasten slaapkamer beneden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Vrijstaande Koelkast en Vriezer (in Garage)	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Automatische fontein kraan	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Close-in boiler eetkamer	•		
Zonwering over steiger	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering serre (defect!)	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
230V WCD tbv Hybride aut	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Hardhouten steiger met hekwerk	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Op een prachtige locatie met een tuin grenzend aan het water ligt deze zeer ruime geschakelde HOEKbungalow met eigen oprit en inpandige garage. De woning is sfeervol gestyled en keurig onderhouden. Naast de zeer ruime begane grond, met o.a. een slaapkamer met eigen badkamer, tref je op de eerste verdieping twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en veel bergruimte aan. De tuin biedt een oase aan rust met verschillende terrassen en vrij uitzicht op water en groen. Een echt familiehuis waar luxe, ruimte en comfort voorop staan en je nog jarenlang kunt gaan genieten. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 161,6 m2
- Zeer ruime woonkamer met moderne open keuken (2020)
- Woonkamer met schouw en haard
- Serre, kantoor/werkkamer en aparte eetkamer (mogelijkheid tot een eigen praktijkruimte)
- Een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vloerverwarming begane grond met uitzondering van de slaapkamer
- Luxe, eigentijdse badkamer
- Twee royale slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede badkamer
- Veel bergruimte
- Voortuin en brede, diepe achtertuin met terrassen
- Parkeren op eigen oprit
- Ruime inpandige garage met entresol
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit en bereiken via de onderhoudsvriendelijke voortuin de overkapte voordeur. De woning is ook via de garage en de aangebouwde eetkamer toegankelijk. Lichte, ruime entree met trapopgang naar de eerste verdieping, toegangsdeur tot de inpandige garage, de woonkamer, staand toilet met fonteintje en de slaapkamer met toegang tot de luxe badkamer. De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een vaste kast. De eigentijdse, luxe badkamer is voorzien van een badmeubel met twee waskommen en een inloopdouche met hand- en regendouche. De ruime, lichte, tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde gesitueerd. De sfeervolle woonkamer heeft grote raampartijen, een schuifpui naar de serre en vervolgens naar de tuin. De woonkamer heeft een schouw met haard en een open verbinding naar een kantoor/hobbyruimte. Aan de woonkamer vast is een aparte eetkamer gebouwd met een sfeervol balkenplafond en een daklicht. Deze ruimte met eigen entree biedt de mogelijkheid om er een kantoor of praktijkruimte te realiseren. Via deze ruimte heb je eveneens uitzicht op de tuin. Aan de achterzijde van de woonkamer tref je een ruime, lichte serre aan. De open keuken is eveneens in de woonkamer te vinden. De L-vormige keuken (2020) heeft brede, hoogglans witte fronten en is voorzien van moderne inbouwapparatuur.

Belangrijke informatie

Op de beganegrond ligt een natuurstenen vloer (leisteen en marmer) met vloerverwarming (met uitzondering van de slaapkamer en de garage).

Eerste verdieping:

Via de fraaie open trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. De lichte overloop is voorzien van een raam. Hier zijn slaapkamers nummer twee en drie te vinden en tevens veel afgesloten bergruimte. Ook de cv-installatie tref je hier aan. Je vindt hier ook een tweede badkamer met staand toilet, badmeubel met wastafel en spiegel en douchecabine. Deze ruimte biedt zeker nog mogelijkheden voor een andere indeling of om meer slaapkamers te realiseren. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt.

Inpandige garage:

De woning heeft een ruime inpandige garage met elektra en een entresol. Je treft hier naast veel bergruimte de aansluitingen voor het witgoed aan. De garage heeft een toegangsdeur tot de woning.

Tuin:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke, goed verzorgde voortuin met groene accenten, o.a. twee leiboompjes die zorgen voor privacy. De brede, diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten heeft aansluitend aan de woning een terras en een verdiepte, brede vlonder met pergola aan het water. Je hebt hier een vrij uitzicht. Je kunt in de tuin fijne loungeplekken realiseren. Daarnaast is er een groot grasveld waar kinderen heerlijk en veilig kunnen spelen.

Parkeren:

Parkeren op eigen terrein, in de garage en rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze geschakelde HOEKwoning (1974) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Zuiderham. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Hetzelfde geldt voor een aantal sportfaciliteiten. De bushalte en het NS-station Krommenie-Assendelft zijn lopend of per fiets in korte tijd bereikbaar. Met de auto zijn zowel de snelweg A9 richting Alkmaar en Haarlem als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Riant, luxe en goed onderhouden geschakeld familiehuis
- ✔ Diepe, brede achtertuin aan het water
- ✔ Voortuin, eigen oprit en inpandige garage
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Bushalte en treinstation 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 1974. 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.**



Krommenie, Venusstraat 6

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