



**Beste
Bert,**

**Wat een fijne lichte
woning!**

Zaandam

J. Kruijverstraat 47

 **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 € 425.000 k.k.



Woonoppervlakte
109 m²

Inhoud
380 m³

Perceeloppervlakte
121 m²

Energielabel
B

De woonkamer

De lichte, ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een openslaande deur naar de tuin.



De keuken



Aan de voorzijde is de rechte keuken gesitueerd. Deze heeft lichte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is groot genoeg voor het plaatsen van een vierpersoons eettafel.



De slaapkamers

De woning is voorzien van 3 slaapkamers en een zolder waar nog een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden.



Het sanitair



In de badkamer tref je een wastafel met spiegel, een staand toilet, een ligbad met douche en een douchecabine aan. Op de begane grond bevindt zich nog een toilet.



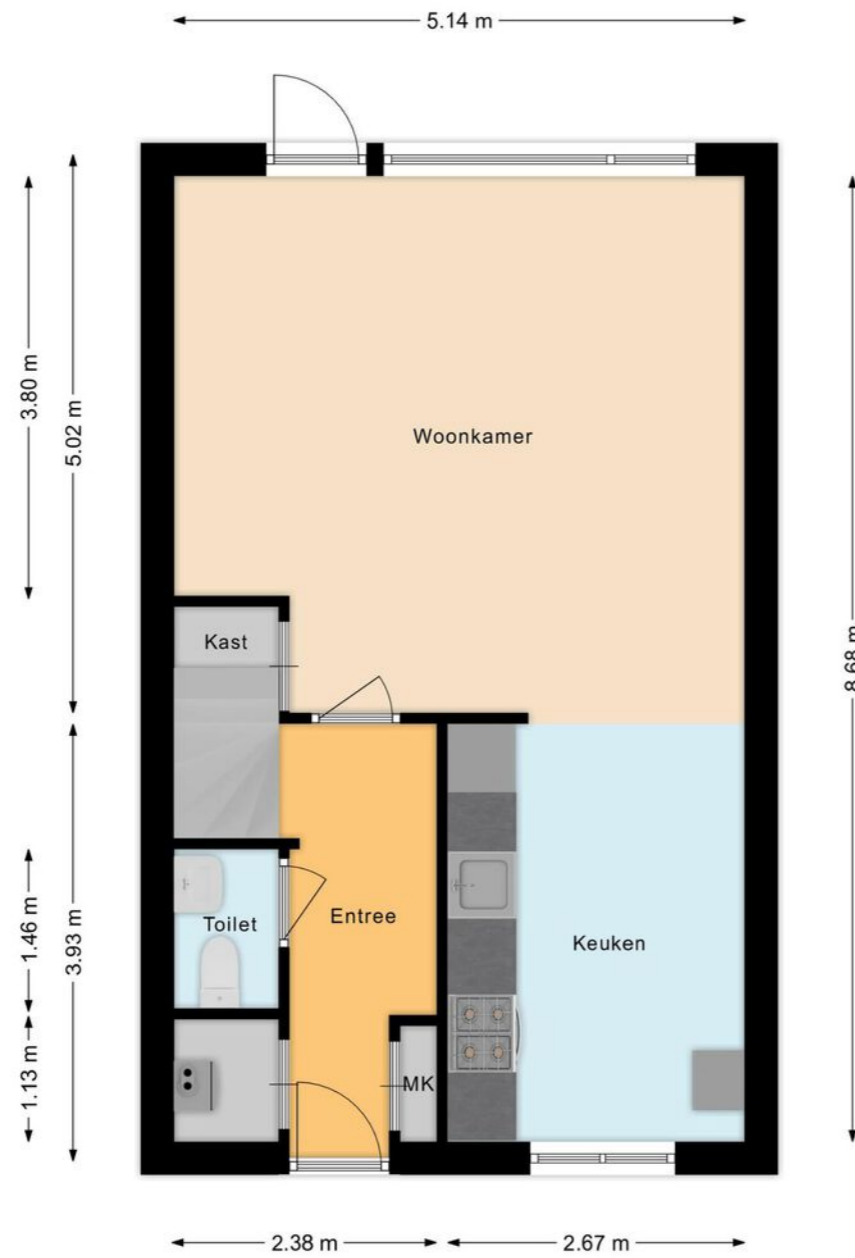
De tuin

De tuin is groot
genoeg om er een
fijne loungeplek te
realiseren en een
eettafel buiten te
plaatsen.



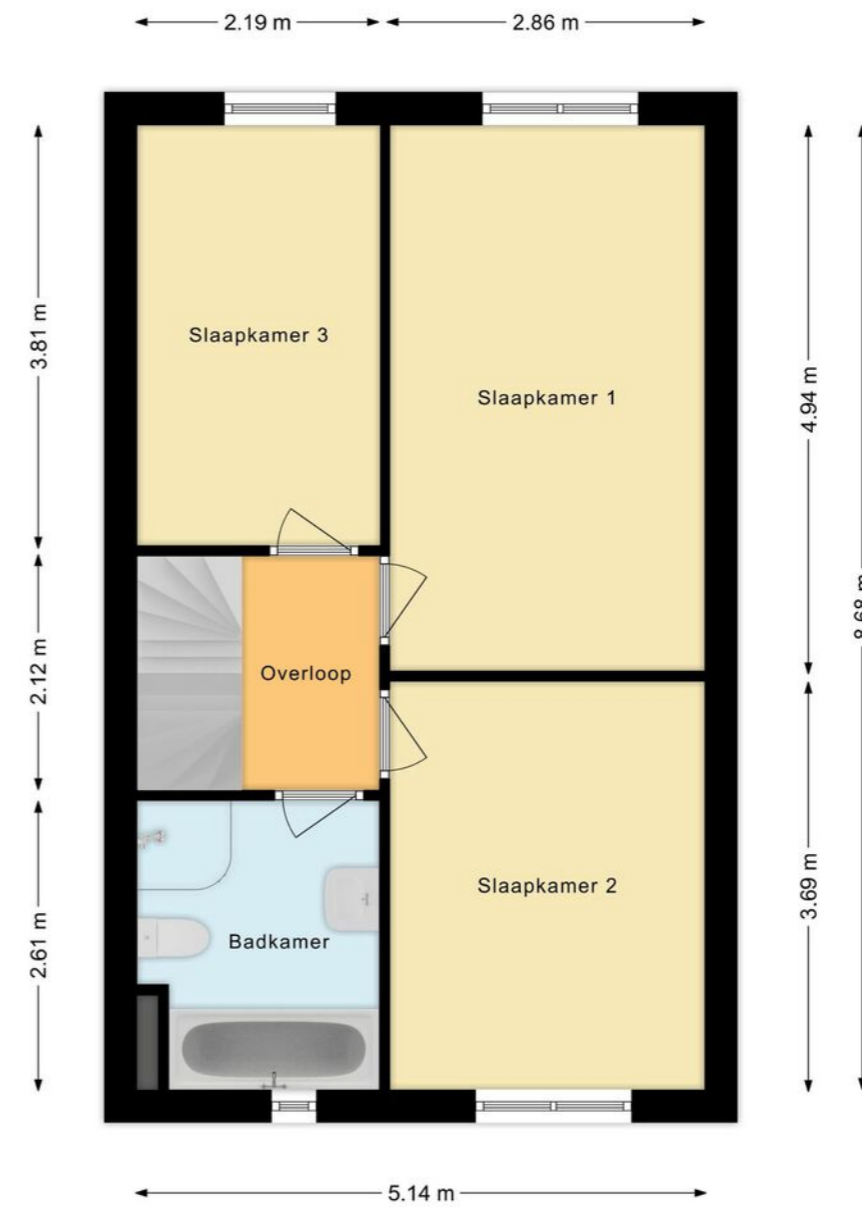
Plattegrond

Begane grond



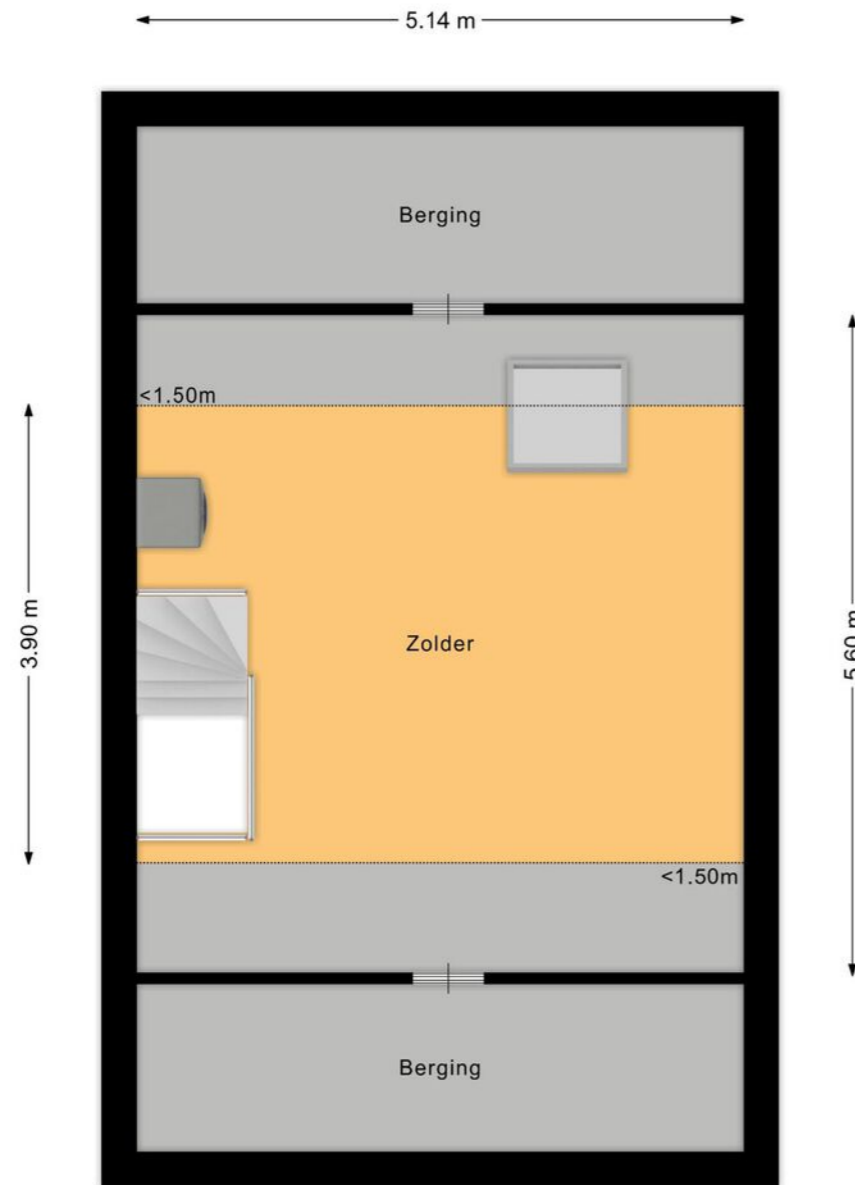
Plattegrond

Eerste verdieping

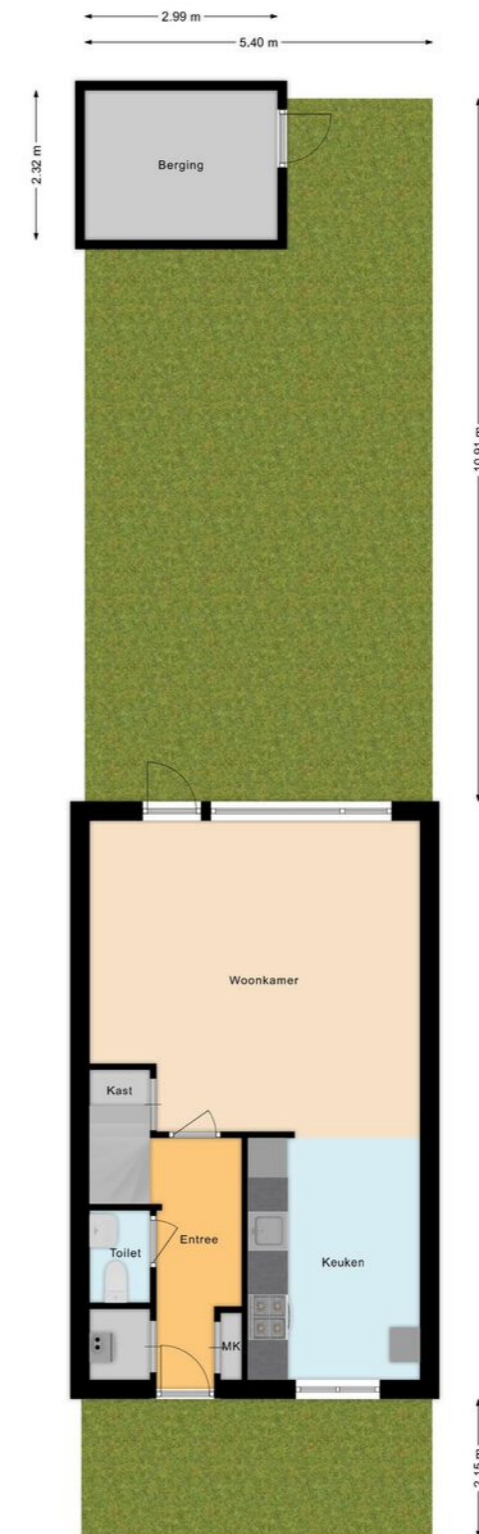


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam
Sectie P
Perceel 2743

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale 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		•	
Slaapkamer ventilator lamp	•		
2 linnenkasten in slaapkamers	•		
Gordijnrails		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Vinyl	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Oud Amsterdamse lantaarnpaal		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Aantrekkelijke, goed onderhouden eengezinswoning op erfpacht in een rustige en kindvriendelijke buurt. De woning heeft een voortuin en een diepe achtertuin. Je auto kun je voor de deur parkeren. Echt een fijn familiehuus, waar je nog jaren met veel plezier in kunt wonen. Het huis heeft een ruime, lichte living met open keuken, drie royale slaapkamers en een ruime multifunctionele zolderkamer.

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 109 m2
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken
- Drie fijne slaapkamers
- Net sanitair met o.a. ligbad
- Voortuin en onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Gratis parkeergelegenheid
- Centrale ligging in rustige buurt
- Volledig geïsoleerd

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Entree met garderobe en meterkast, bergkast met de cv-installatie, staand toilet met fonteintje, trapgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een openslaande deur naar de tuin. Aan de voorzijde is de rechte keuken gesitueerd. Deze heeft lichte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is groot genoeg voor het plaatsen van een vierpersoons eettafel. Op de vloer ligt vinyl en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. In de woonkamer is een trapkast te vinden.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De kamers zijn netjes afgewerkt. In de badkamer tref je een wastafel met spiegel, een staand toilet, een ligbad met douche en een douchecabine aan.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je de zolderverdieping met een ruime zolderkamer en afgesloten bergruimte. Hier komt het daglicht via een Velux dakraam binnen. Deze multifunctionele ruimte kan o.a. als slaap-/hobby- of werkkamer dienst doen. Je tref hier ook de aansluitingen voor het witgoed aan.

Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin en een betegelde, beschutte achtertuin met groene accenten en een stenen (fietsen)berging met elektra. De tuin is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren en een eettafel buiten te plaatsen en vanzelfsprekend kunnen kinderen hier heerlijk en veilig spelen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is gratis parkeergelegenheid voor en rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze mooie eengezinswoning (1990) is gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke omgeving in de wijk Westerwatering. De wijk kenmerkt zich door veel ruimte en groen en ligt toch maar tien minuten fietsen van het bruisende centrum van Zaandam, waar je een ruime keus aan winkels, cafés en restaurants vindt, maar ook diverse culturele faciliteiten. Aan de andere kant kun je heerlijk wandelen op het voetpad dat langs het nabijgelegen Westzijderveld loopt. Zowel kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Ook de supermarkt en diverse winkels vind je op slechts enkele minuten lopen. De vele Zaanse sportfaciliteiten zijn per fiets eenvoudig bereikbaar.

De bushalte staat op een paar minuten lopen en de NS-stations van Zaandam en Koog aan de Zaan zijn met de fiets eenvoudig bereikbaar. Met de auto rijd je vlot naar de A7 richting Purmerend en Hoorn of de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, ruime eengezinswoning met voor- en achtertuin
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: B
- ✔ In fijne, rustige, kindvriendelijke omgeving
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Het bruisende centrum van Zaandam op 10 fietsminuten
- ✔ Vrij parkeren rond en voor de woning
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ 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 (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.

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 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 NRVT, 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.**



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.



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

Zaandam, J. Kruijverstraat 47

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