



**Beste  
Bert,**

**Sfeervol 2-  
kamerappartement!**

**Uitgeest**  
Breekamplaan 1

 **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 € 299.000 k.k.**

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

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

Bouwjaar  
**2006**

Energie label  
**A**

# De woonkamer



De heerlijke living straalt een warme gezelligheid uit en verwelkomt je met veel natuurlijke lichtinval, mede dankzij de openslaande deuren die directe toegang bieden tot de tuin.



# De keuken



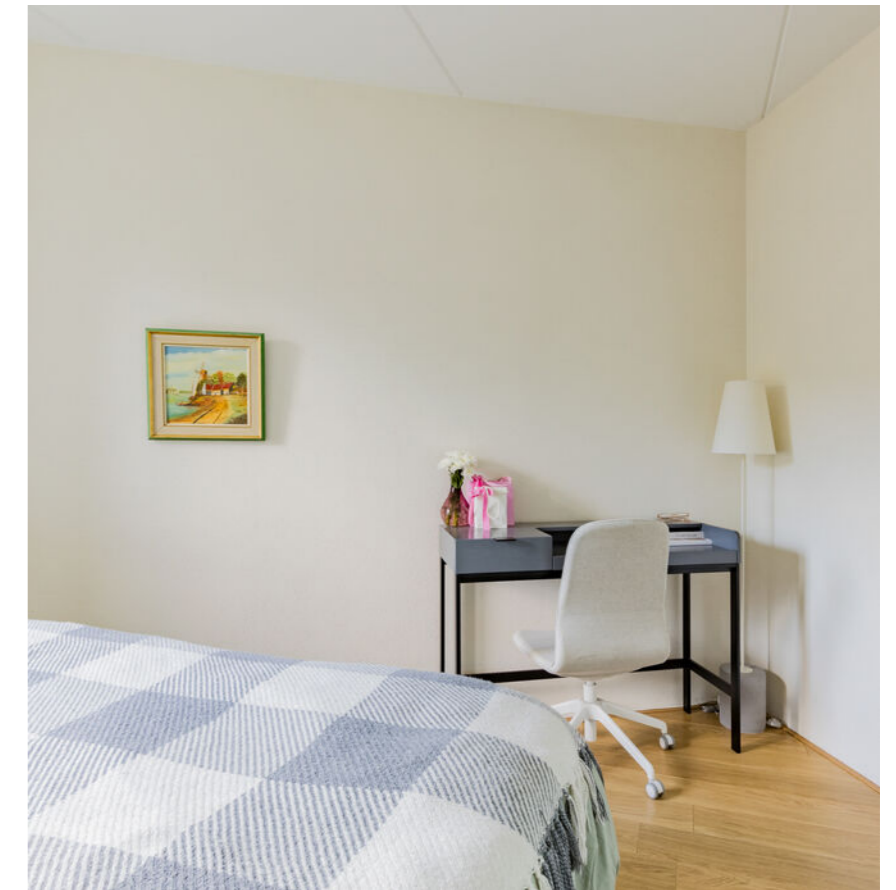
De keuken van dit appartement straalt rust en moderniteit uit met zijn grijze tinten en nette afwerking. Het ontwerp is zowel functioneel als stijlvol, waardoor koken een plezierige ervaring wordt.



# De slaapkamer



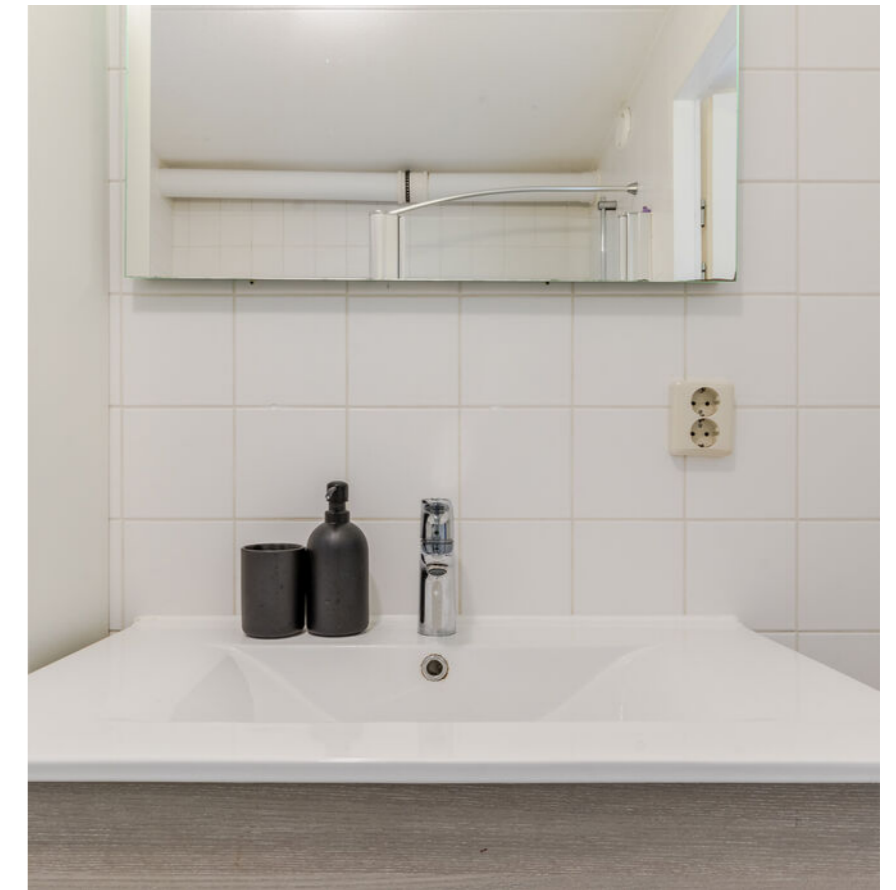
De slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, biedt een knusse ruimte. Hoewel niet erg ruim, is er voldoende plaats voor een kast en een werkplek. Vanuit de slaapkamer heb je een rustgevend uitzicht op een tuintje.



# De badkamer



Een compacte badkamer, maar erg functioneel. Met een inloopdouche en de nodige aansluitingen voor witgoed, is het een praktische en efficiënte ruimte voor dagelijks gebruik.



# De tuin

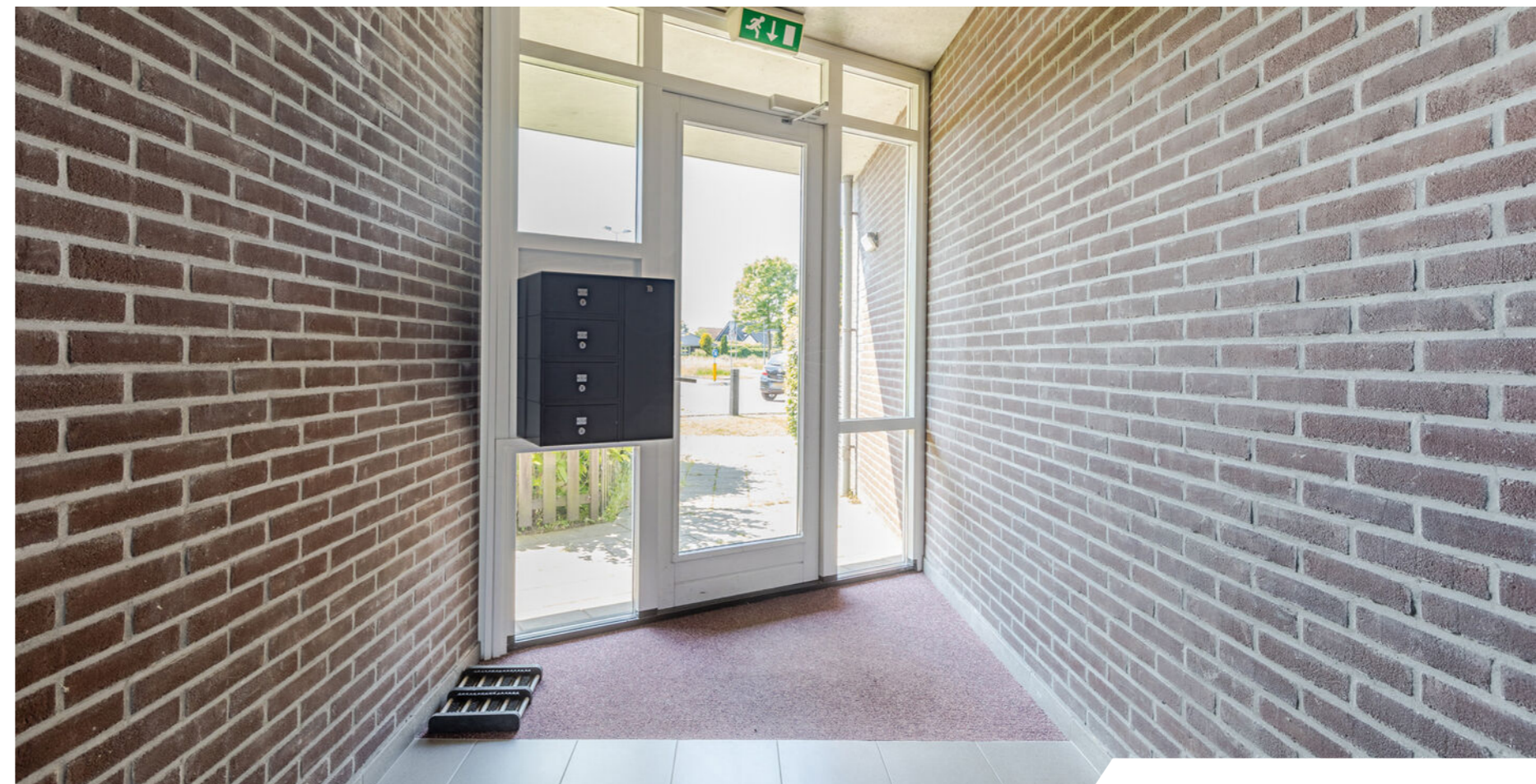
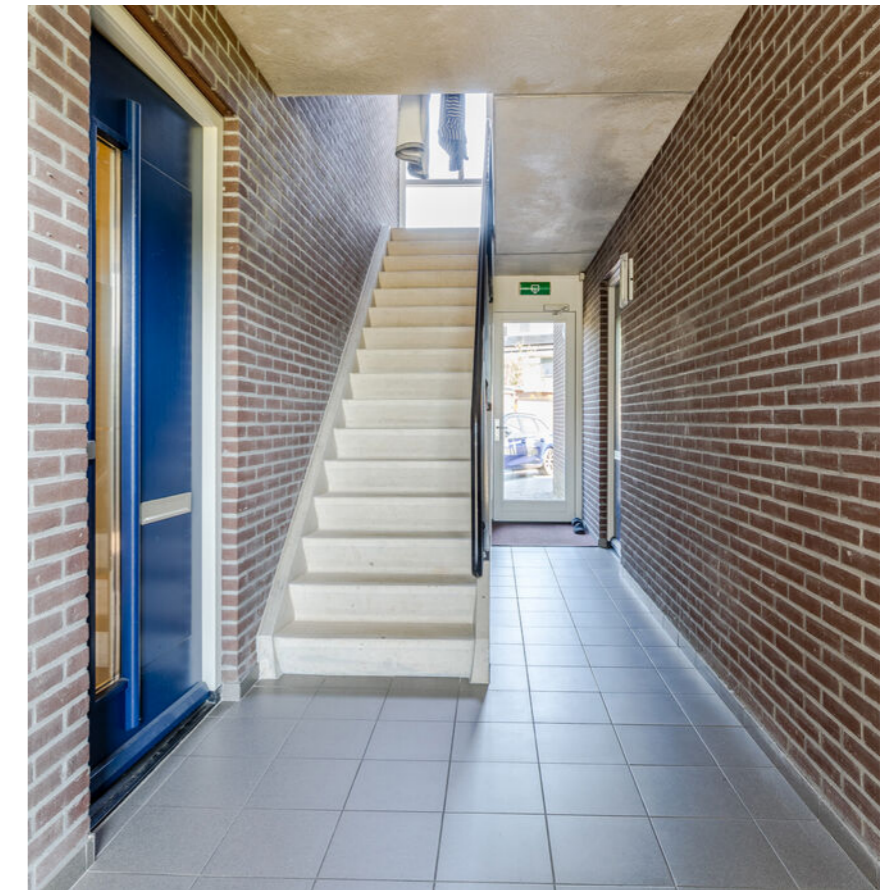
Deze goed onderhouden tuin biedt veel gezelligheid met genoeg privacy en een heerlijke loungeplek in de zon!



# Het complex



Het appartement heeft een gesloten entree met een bel, die leidt naar een gemeenschappelijke hal met een trappenhuis. Dit zorgt voor een veilige en gecontroleerde toegang tot het appartement, met alle comfort en privacy die je mag verwachten

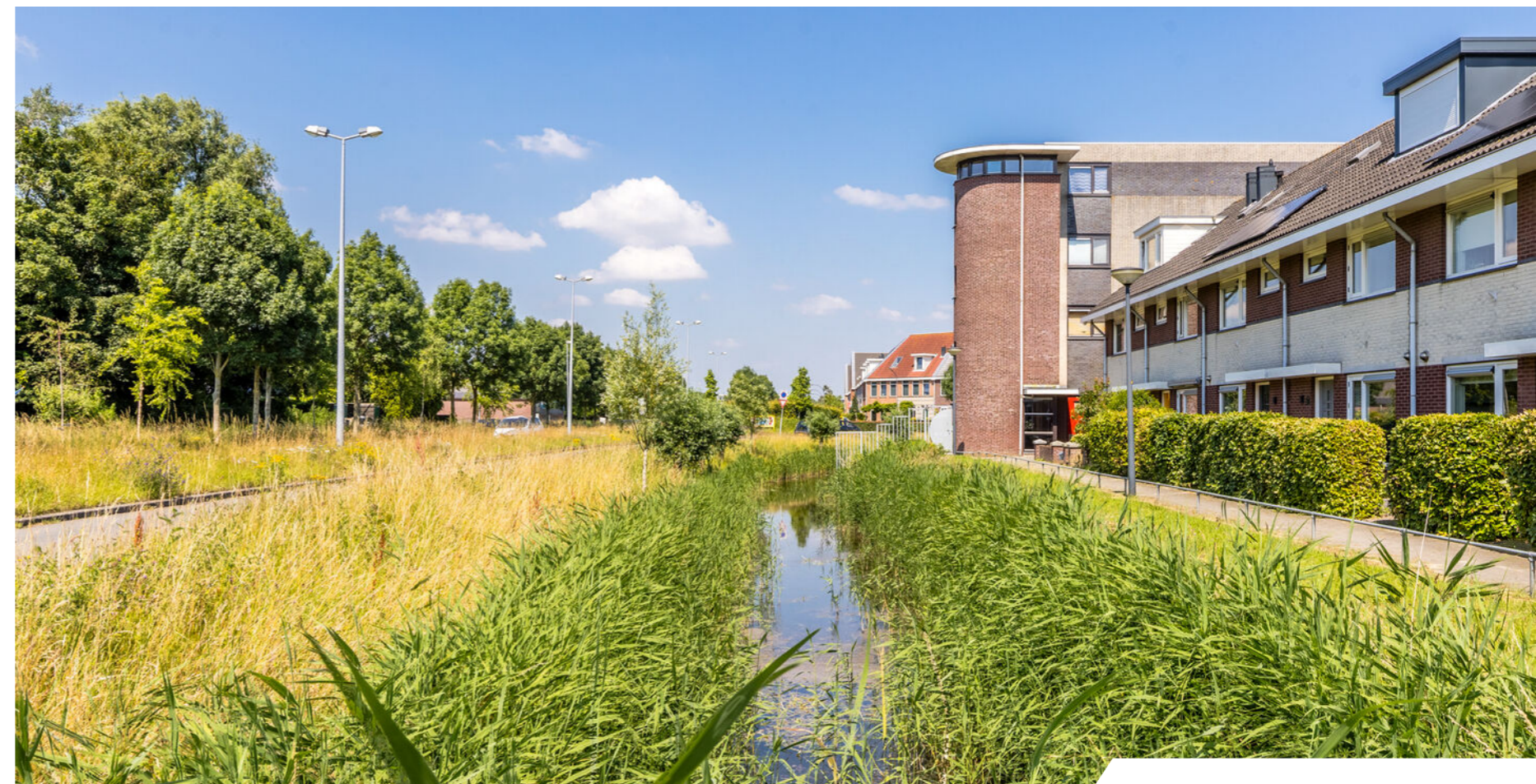




# De omgeving



Het appartement is voorzien van een prive parkeerplek gelegen in rustige buurt. Op fietsafstand vind je het levendige centrum, met alle voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast ben je omgeven door natuur, wat uitnodigt tot ontspannende wandelingen of fietstochten in de omgeving.



# Plattegrond

Overzicht

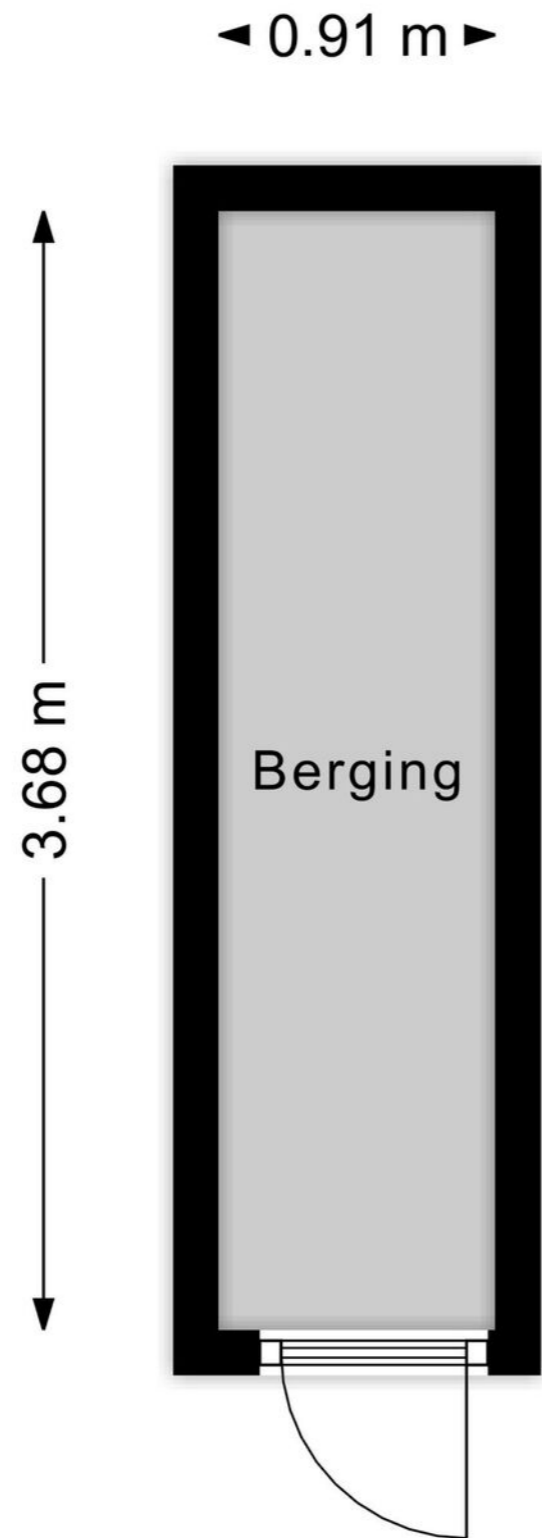


# Plattegrond

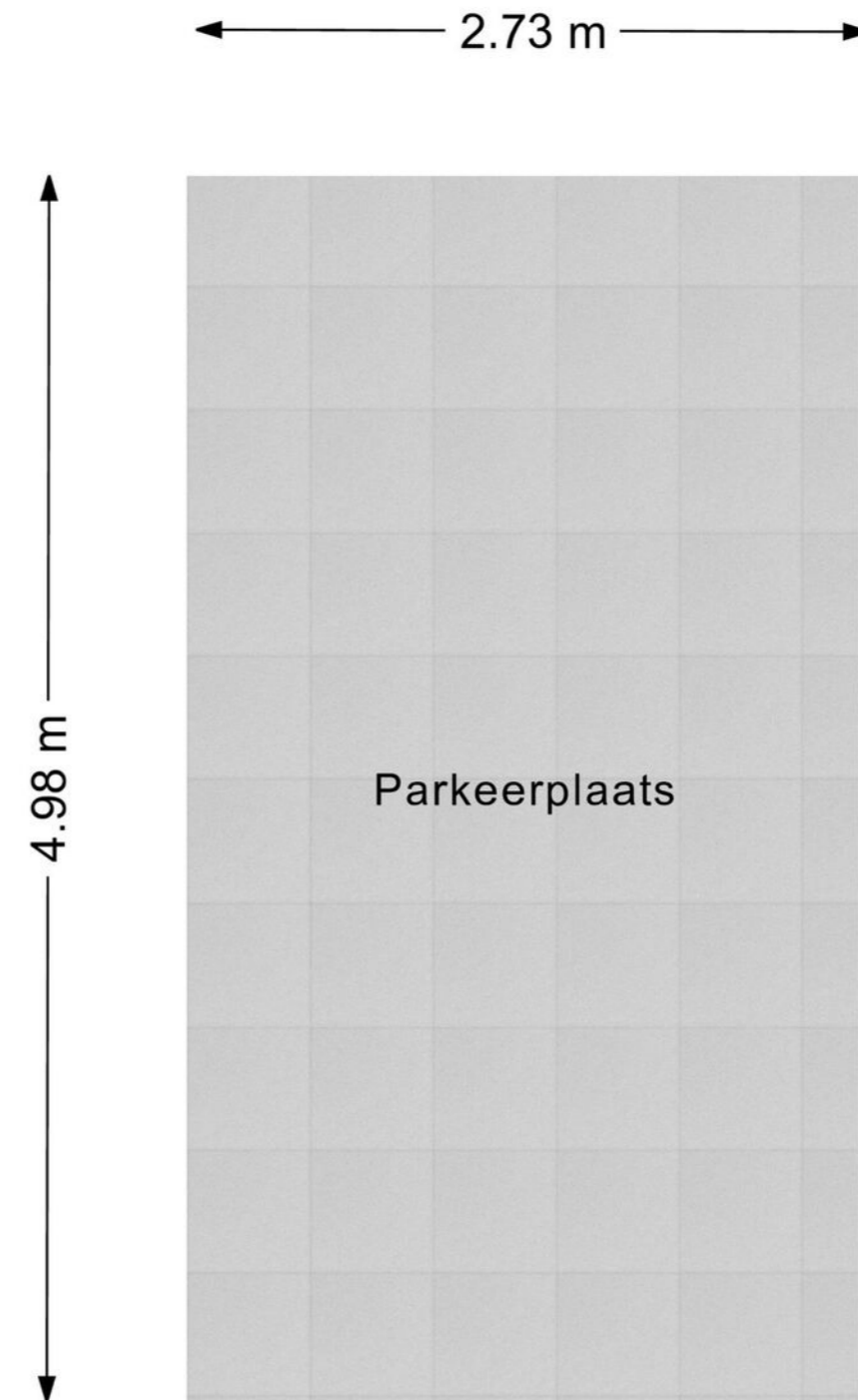
Appartement



# Plattegrond



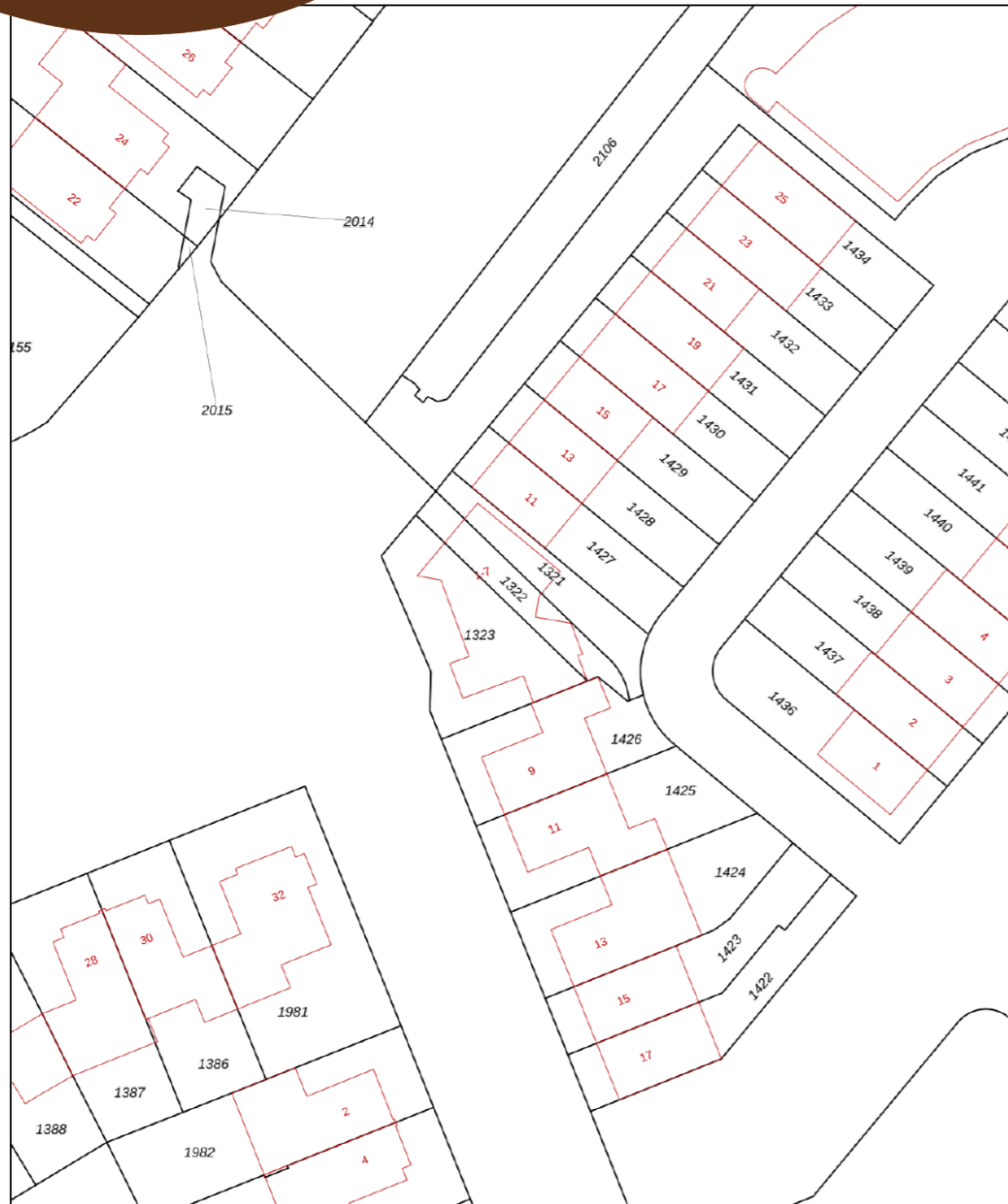
# Parkeerplaats



# Ligging

Kadastrale kaart (Sectie HA  
1321,1322,1323)

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer: 12345  
Huisnummer: 25  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente: Uitgeest  
Sectie: HA  
Perceel: 1321

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 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>			
Losse (hang)lampen		•	
Inbouwkast slaapkamer	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
TV beugel woonkamer (20 cm gestandaardiseerde beugel)	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		

# Belangrijke informatie

Wacht niet te lang om dit appartement te bezichtigen! Dit lichte, sfeervolle 2-kamerappartement is nu te koop. Een betaalbaar appartement op de begane grond van een kleinschalig appartementencomplex met een eigen parkeerplaats. Deze speels ingedeelde woning is uitstekend geïsoleerd, dus je hebt hier lage energiekosten. Daarnaast heb je de beschikking over een beschutte tuin op het westen. Omdat het appartement op de begane grond is gelegen is de woning ook ideaal voor senioren.

We nemen je mee:

- Woongenot: 51,6 m<sup>2</sup>
- Speels ingedeelde woonkamer met open keuken
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Fijne slaapkamer met ruimte voor een werkplek
- Keurig eigentijds sanitair
- Inpandige berging
- Tuin rondom
- Voortuin (25 m<sup>2</sup>) gelegen op het westen
- Centraal gelegen in ruim opgezette groene buurt
- Eigen parkeerplaats, berging en gezamenlijke fietsenberging

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en intercom.

Gemeenschappelijke hal met trappenhuis.

Appartement:

Het appartement ligt op de begane grond. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, toegang tot een bergkast met de cv-installatie, de badkamer, de slaapkamer en de woonkamer met open keuken.

De speels ingedeelde, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde openslaande deuren naar de tuin en ter hoogte van de keuken een breed raam. Je hebt in de kamer een mooie lichtinval. Er is ruimte genoeg voor een zithoek en in de keuken kun je een eettafel plaatsen en eventueel een werkplek realiseren.

De rechte keuken heeft lichte houtlook fronten en is voorzien van moderne inbouwapparatuur. De slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een kast, een tweepersoonsbed en een werkplek. Achter de slaapkamer heb je zicht op een tuintje, waar je eventueel nog een tweede zitje kunt realiseren.

De ruime lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel en een inloopdouche. Ook de aansluitingen voor het witgoed tref je hier aan. Het gehele appartement, (vloeren, plafonds als muren), is keurig afgewerkt.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een voortuin en een smalle zijstrook die leidt naar een achtertuin (achterom). In de hoog omhaagde voortuin heb je veel privacy en kun je een heerlijke loungeplek realiseren en terwijl je de zon ziet ondergaan, gezellig buiten kunt eten. Een fijne plek om tot rust te komen.

## Parkeren:

Je hebt een eigen parkeerplek achter de woning.

## Berging:

Het appartement heeft de beschikking over een berging en gezamenlijke fietsen berging.

## Ken je de omgeving al:

Dit fijne appartement (2006) met vrij uitzicht is gelegen op de begane grond. De woning bevindt zich in de kindvriendelijke buurt Waldijk. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Dat geldt ook voor enkele medische faciliteiten. Kinderopvang en basisschool zijn lopend te bereiken, terwijl voortgezet onderwijs zich op fietsafstand bevindt. Ook meerdere sportfaciliteiten vind je op fietsafstand.

De bushalte staat op een paar minuten lopen, terwijl je naar het NS-station een paar minuten langer loopt. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A9 richting Alkmaar, Haarlem en Schiphol.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Speels ingedeeld, uitstekend onderhouden 2-kamerappartement met tuin
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Gunstige ligging t.o.v. voorzieningen
- ✔ Gelegen op begane grond, ook ideaal voor senioren of mindervaliden
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Eigen parkeerplek
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ volle eigendom
- ✔ Volledig geïsoleerd, HR++ glas

# 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 volmachtscosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Controle akte van levering en nota van afrekening

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 18 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 18.3 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.**



# Hypotheeken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheeken 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 hypotheeken 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!



### 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

Uitgeest, Breekamplaan 1

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**