



**Beste  
Bert,**

**Heerlijke ruime  
woning!**

**Zaandijk**

George Gershwinstraat 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 via mail, app of 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,  
Bert van Vulpen makelaars

**Vraagprijs € 419.000,-- k.k.**



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

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

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

Energielabel  
**B**



# De woonkamer

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. Het is een grote open ruimte die dankzij de hoge ramen erg licht is.





# De keuken



De L-vormige keuken is evenals de woonkamer gesitueerd op de eerste verdieping en voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser (2019) en een combimagnetron (2021). Ook de keuken heeft een mooie lichtinval. Op de vloer ligt laminaat.





# De slaapkamers

De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers verspreid over de drie woonlagen.





# De tuin + het dakterras



De woning heeft een zonnige voortuin (zuiden), een dakterras (zuiden) en een diepe (17 m) romantisch aangelegde achtertuin met houten berging. De beschutte achtertuin is op het noorden gesitueerd en biedt veel privacy. Er is een achterom.

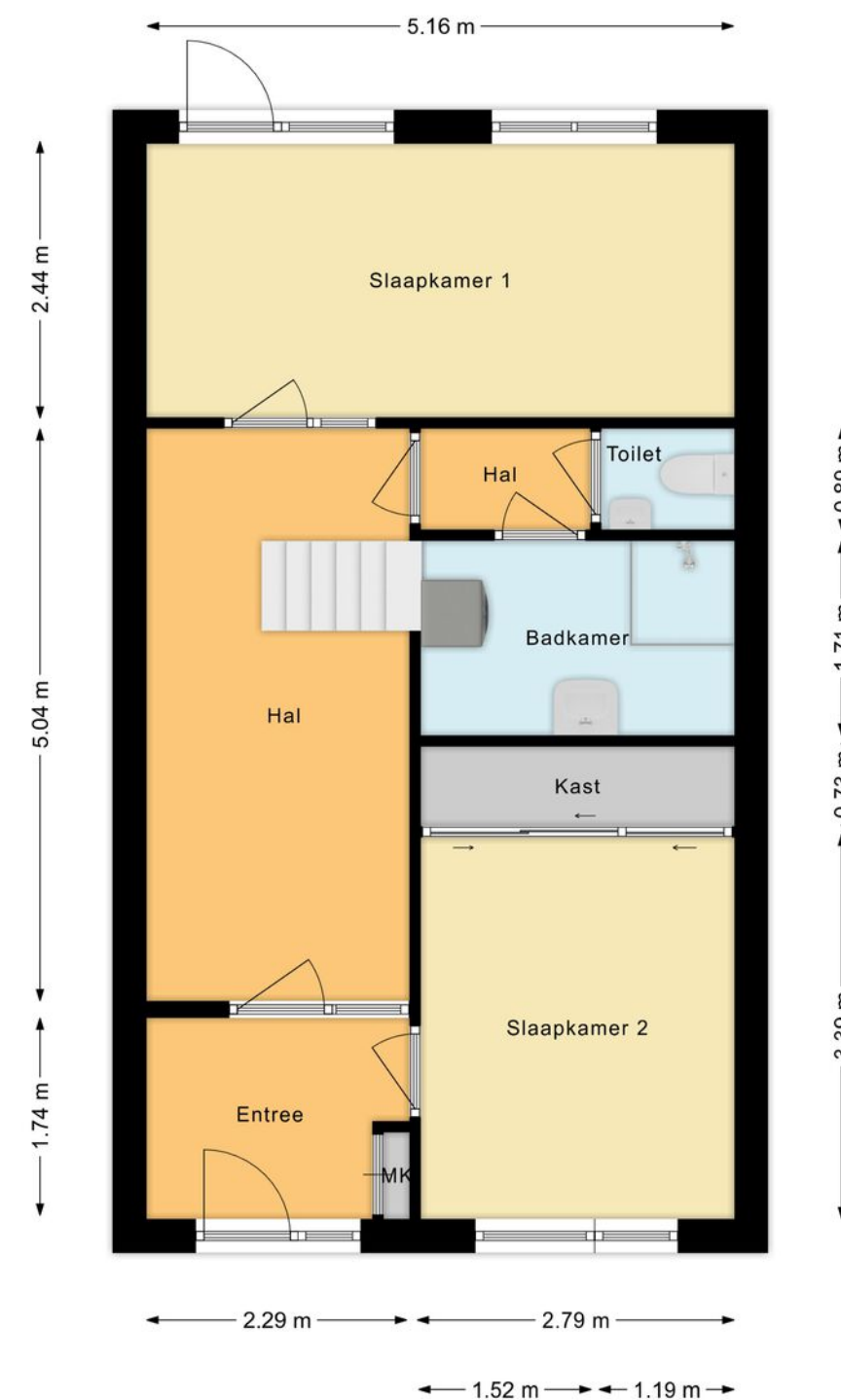






# Plattegrond

Begane grond



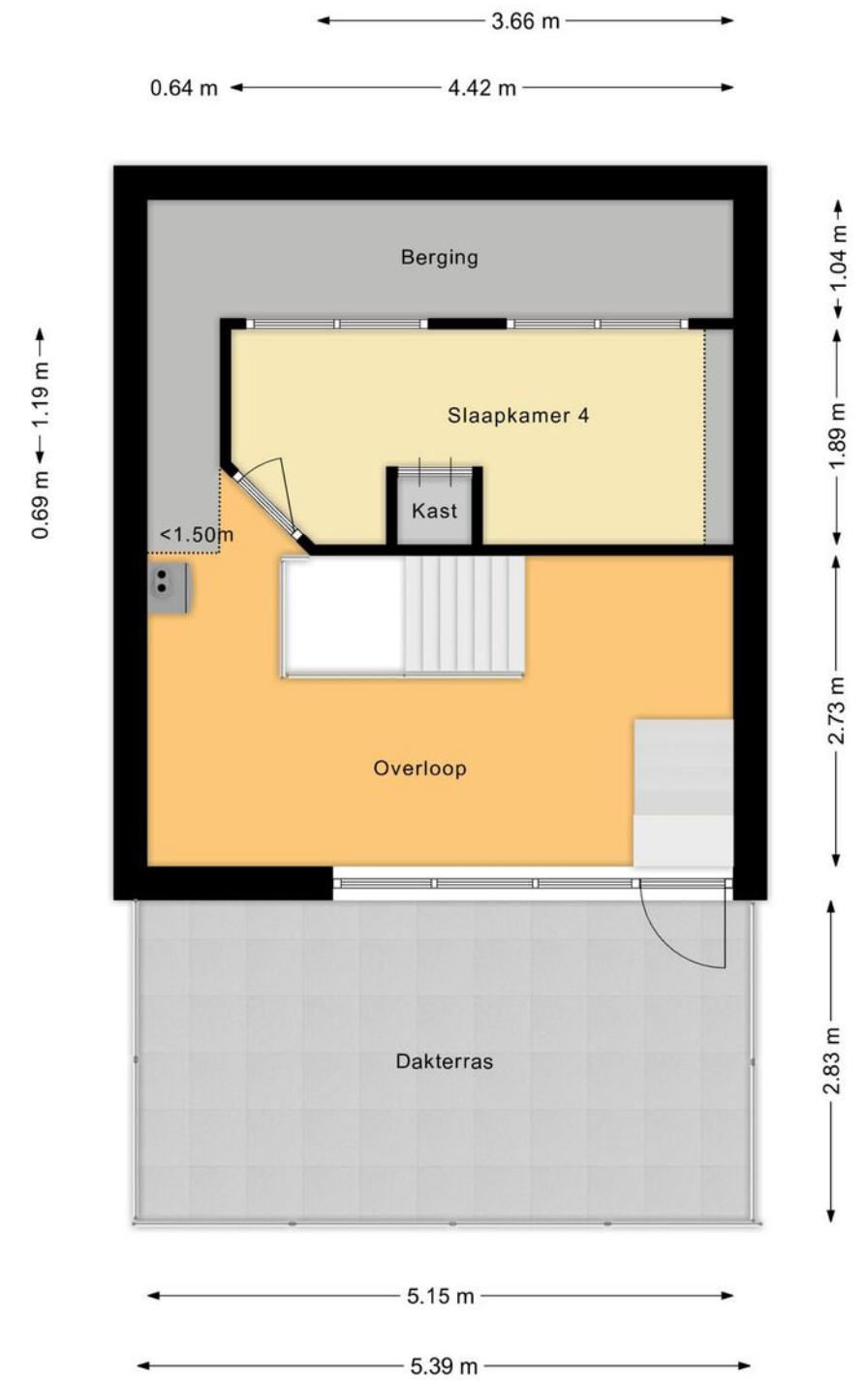
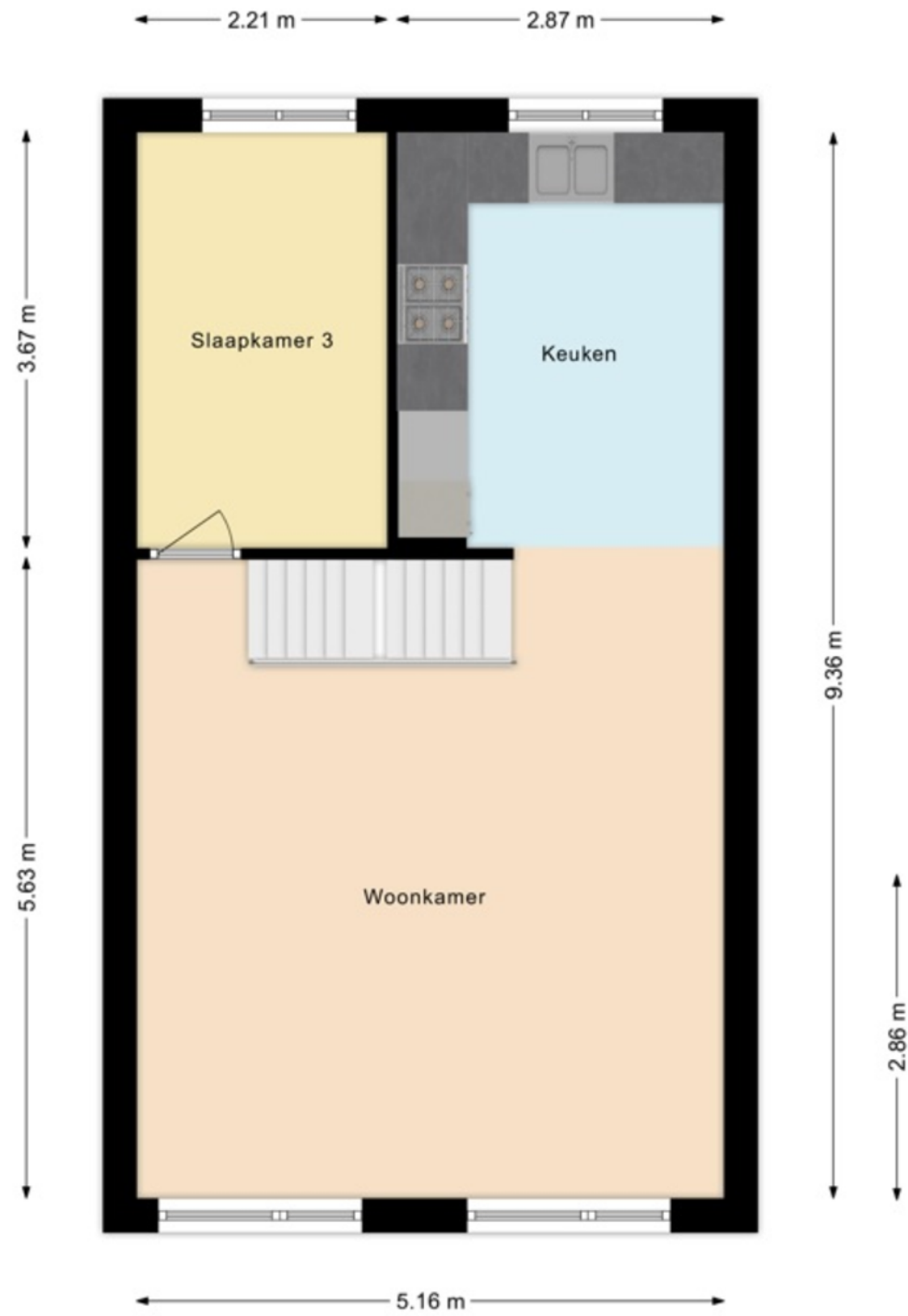


# Plattegrond

Eerste verdieping

# Plattegrond

Tweede verdieping

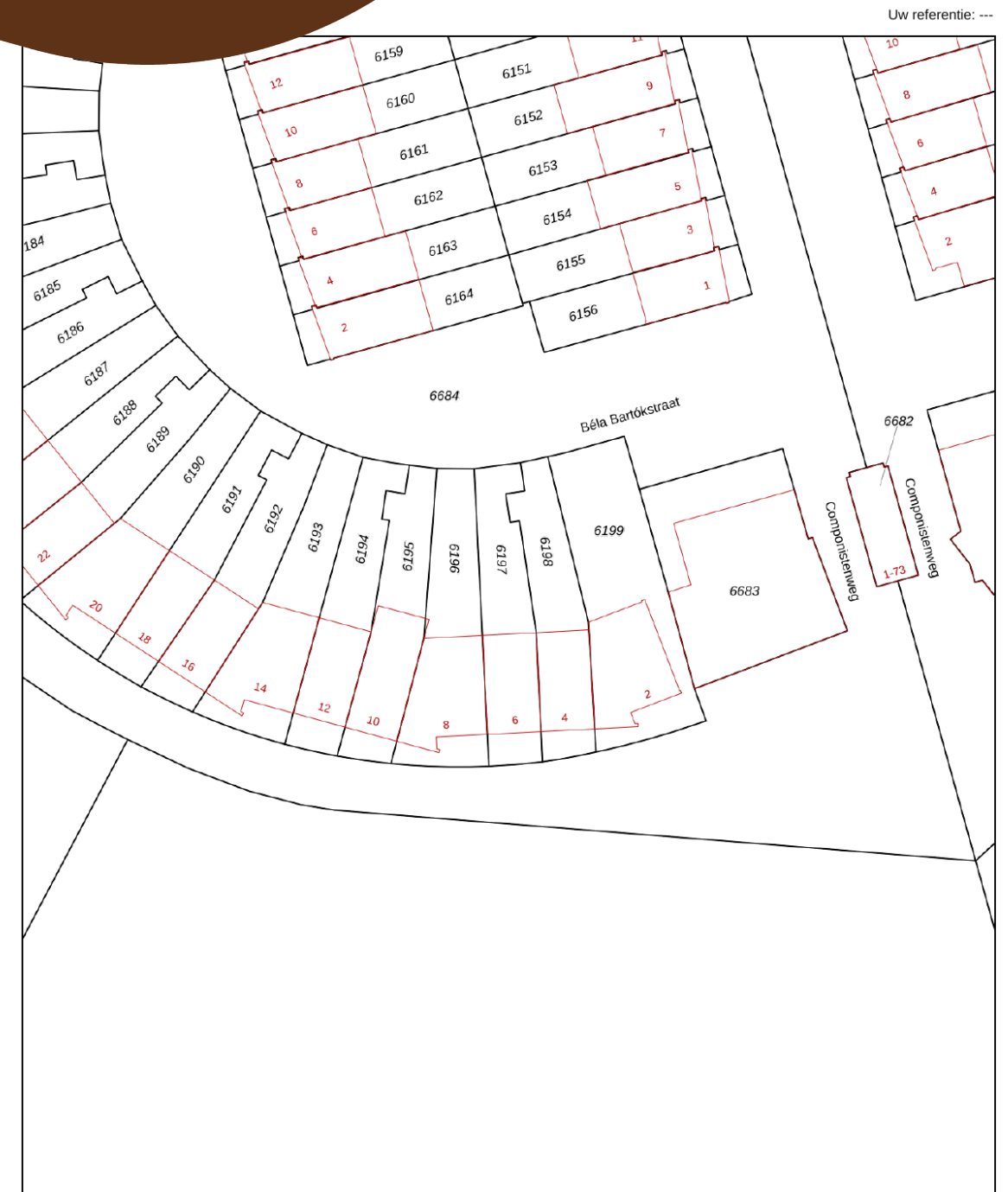
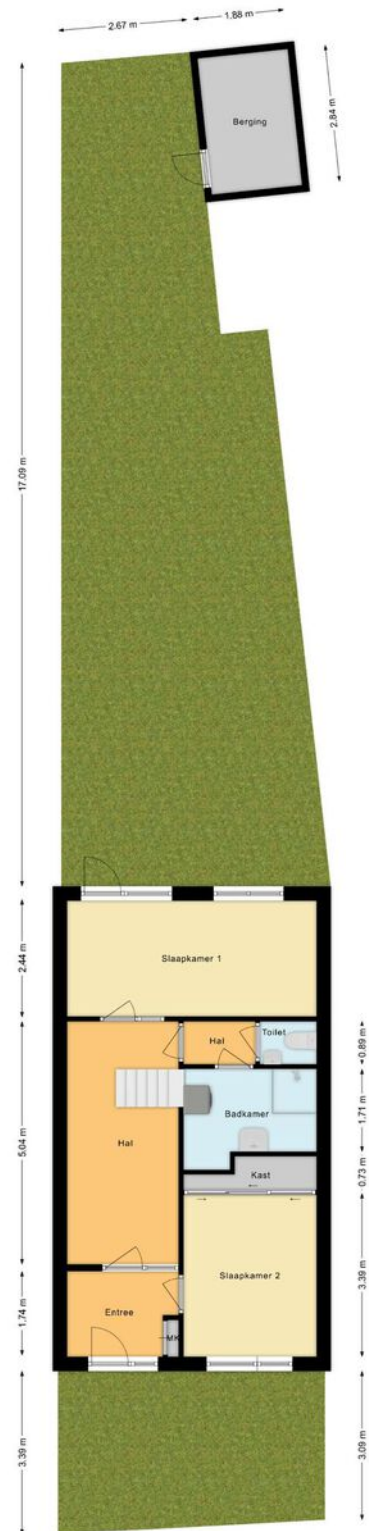




# Overzichts- plattegrond

# Ligging

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Zaandijk  
Sectie A  
Perceel 6197

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 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>			
Inbouwkast slaapkamer, legplanken kamer begane grond achter	•		
Losse kast op tweede verdieping	•		
Zeil op zolder	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
(Gas) fornuis	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Koffiezetapparaat		•	
Afzuigkap	•		
Vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toiletborstel(houder)		•	
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
(Klok)thermostaat	•		
(Voordeur)bel	•		
CV-installatie	•		
Screens	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Buitenverlichting	•		
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
<b>Over te nemen contracten</b>			



# Belangrijke informatie

Op een fijne, rustige plek met vrij uitzicht ligt deze ruime, speels ingedeelde en goed onderhouden eengezinswoning. De woning heeft een zee aan buitenruimte: een voortuin, achtertuin en zeer zonnig dakterras! De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping en het huis telt maar liefst vier ruime slaapkamers. De centrale ligging in een kindvriendelijke omgeving maakt de woning compleet! We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 119,2 m<sup>2</sup>
- Lichte woonkamer met open keuken op de eerste verdieping
- Ruime voortuin, diepe achtertuin en groot dakterras
- Vier slaapkamers verspreid over de begane grond en verdiepingen
- Rustige, centrale ligging
- Vrij uitzicht, o.a. over vaarwater
- In kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

Via de stoep en de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Entree met meterkast en garderobe. Direct aan je rechterhand heb je toegang tot een ruime slaapkamer waar tapijt ligt met brede vaste kast. Via de tochtdeur bereik je de ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot een tussenhal met toegang tot het staande toilet met fonteintje en de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast en een douchecabine. Ook de aansluitingen voor het witgoed tref je hier aan. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime tweede slaap-/

werk-/hobbykamer. Op de vloer ligt laminaat. Deze lichte kamer heeft een toegangsdeur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap in de hal bereik je de woonkamer met open keuken. Wat hier direct opvalt is de grote ruimte! De woonkamer heeft aan de voorzijde extra hoge raampartijen en aan de achterzijde is de ruime open keuken gesitueerd. De L-vormige keuken is voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser (2019) en een combimagnetron (2021). Ook de keuken heeft een mooie lichtinval. Op de vloer ligt laminaat. Vanuit de woonkamer is de derde slaapkamer bereikbaar.

Tweede verdieping:

De gestoffeerde open trap in de woonkamer geeft een ruimtelijk gevoel. Via de trap bereik je de tweede verdieping. Deze heeft een ruime overloop en herbergt veel bergruimte. De verdieping is aan de achterzijde voorzien van een dakkapel, waar zich de vierde slaapkamer bevindt. Op de overloop tref je de cv-ketel (2023). De gehele verdieping is bekleed met zeil. De voorzijde is voorzien van een brede raampartij met toegang tot een ruim dakterras met vrij uitzicht. Het dakterras is op het zuiden gesitueerd. Je kunt hier een heerlijke loungeplek realiseren.

Buitenruimte:

De woning heeft een zonnige voortuin (zuiden),

# Belangrijke informatie

een dakterras (zuiden) en een diepe (17 m) romantisch aangelegde achtertuin met houten berging. De beschutte achtertuin is op het noorden gesitueerd en biedt veel privacy. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne woning (1993) met mooi vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Rooswijk Noord, op een paar minuten fietsen van het centrum van Zaandijk. Aan de overkant van de weg loopt een water. Op loopafstand van de woning vind je een klein winkelcentrum met onder meer een supermarkt en diverse andere winkels. Ook enkele restaurants bevinden zich op loopafstand. Kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs, je vindt het hier allemaal op slechts enkele minuten lopen. Zaandijk heeft diverse sportfaciliteiten die per fiets eenvoudig te bereiken zijn. Langs het nabijgelegen natuurgebied Guisveld loopt een pad waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of fietsen. De bushalte is om de hoek en de NS-stations Zaandijk Zaanse Schans en Wormerveer zijn per fiets in vijf minuten bereikbaar. Met de auto rijd je in twee minuten naar de snelweg A8, die aansluit op de A7 richting Purmerend en Hoorn en op de ring A10.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Speels ingedeelde en zeer lichte eengezinswoning met veel buitenruimte
- ✔ Rustig en toch centraal gelegen
- ✔ Vrij uitzicht
- ✔ 119 m<sup>2</sup>
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima 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.

## 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 NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1993. 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.

## 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.

## 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.

## 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 geldverstrekkende 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.

## 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 NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.



## 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.**



Zaandijk, George Gershwinstraat 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 - 617 99 22 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**