



**Beste
Bert,**

**Wat een karakteristieke
woning!**

Zaandam

Konijnenpad 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 € 335.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
62 m²

Inhoud
257 m³

Perceeloppervlakte
55 m²

Energielabel
B

De woonkamer

De lichte, sfeervolle woonkamer heeft een zestal ramen met roedeverdeling en een originele smuiger (Zaanse schouw).



De keuken



Aan de voorzijde is de rechte keuken met inbouwapparatuur gesitueerd. De keuken heeft een keukeneiland waar je gezellig aan kunt eten (2023).



De slaapkamers

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en de kleinere (met dakkapel) aan de zijkant van de woning.

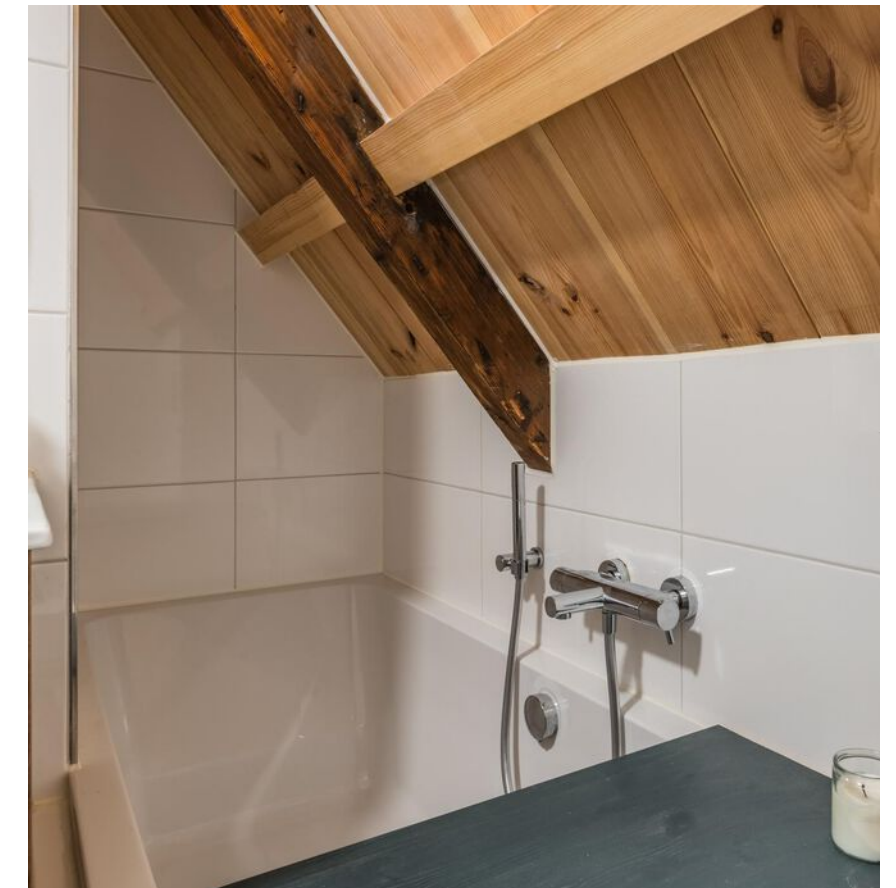


De badkamer



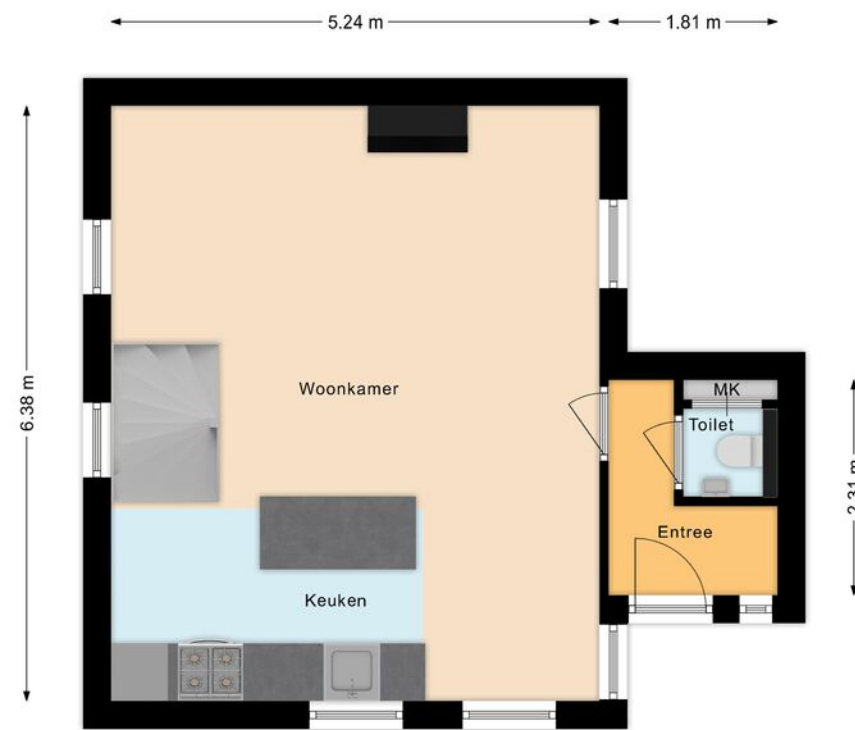
De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een zwevend toilet, een badmeubel met wastafel en spiegel, een ligbad en een inloopdouche met hand en regendouche.

Daarnaast is er nog een toilet op de begane grond.



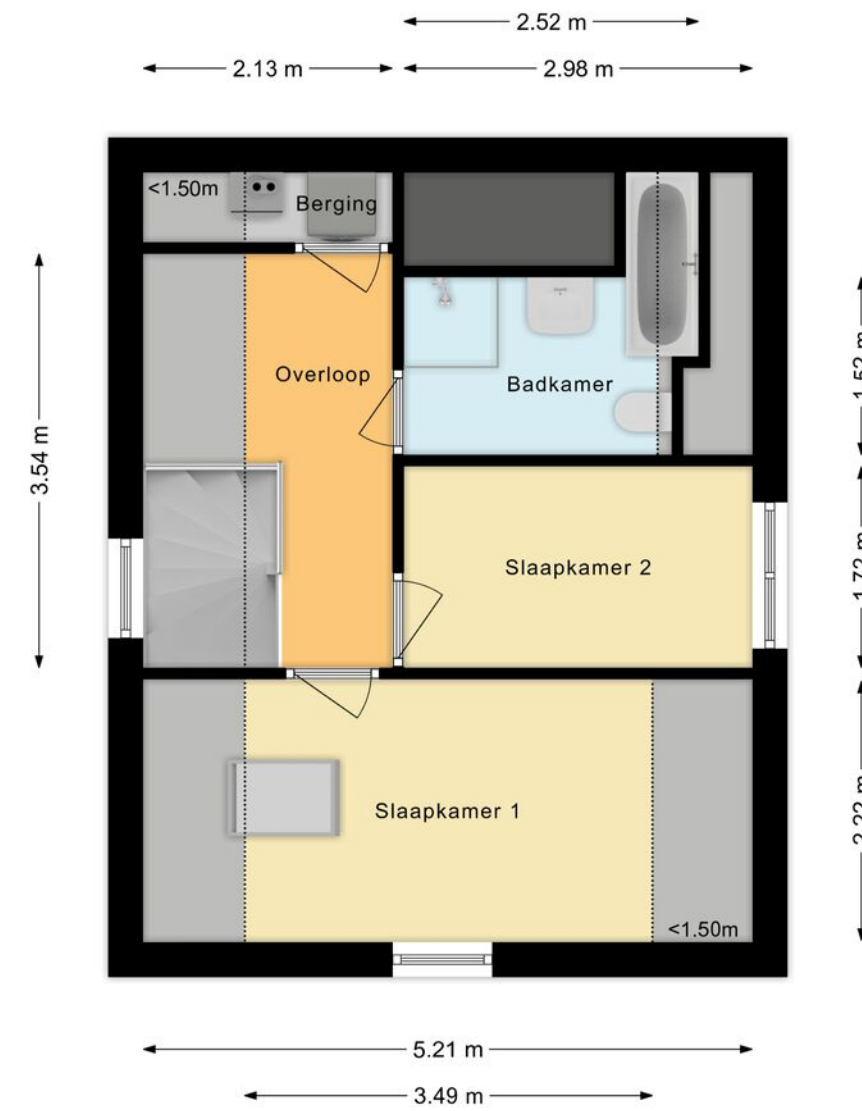
Plattegrond

Begane grond

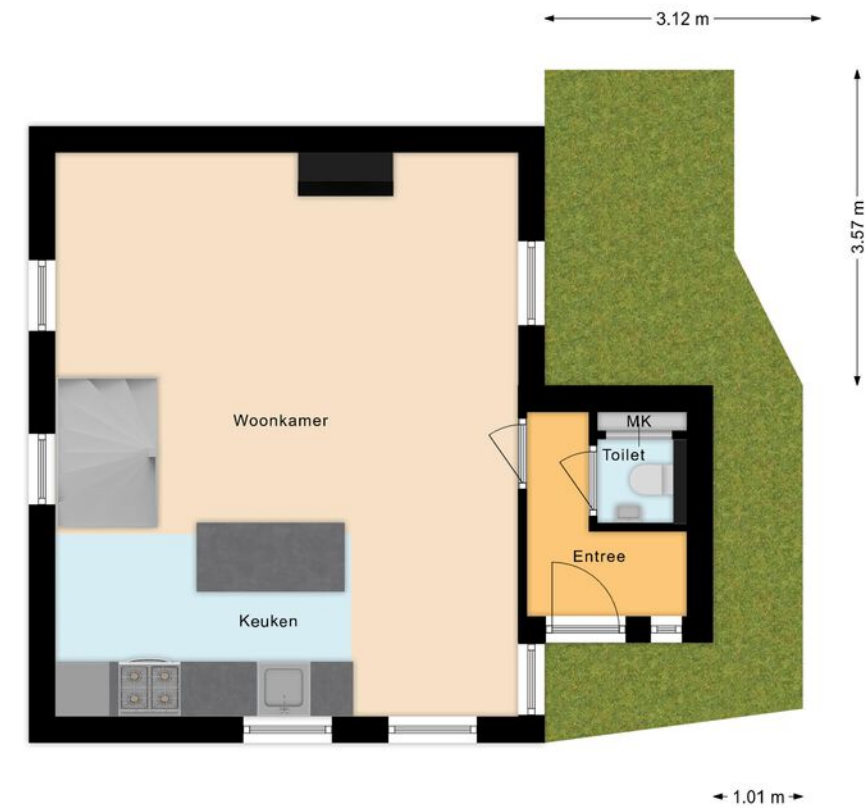


Plattegrond

Eerste verdieping



Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaandam	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5483	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Kasten kamers boven			•
Jaloezieen	•		
Houten vloer(delen)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Buitenverlichting	•		

Belangrijke informatie

Houd je van woningen met een authentieke Zaanse uitstraling en sfeer? Dan is dit je kans. Dit monument is vier jaar geleden door de toenmalige bewoners vanaf de fundering opgebouwd. Met liefde! De houten 2-onder-1-kapwoning heeft veel authentieke accenten behouden, maar is geheel aangepast aan onze tijd. Genieten van de sfeer van weleer, maar je comfortabel voelen bij de eigentijdse geneugten. De woning heeft een fraaie woonkamer met een prachtige schouw en zichtbare plafondbalken. De huidige bewoners hebben de keuken nog verder uitgebreid met een eeteiland. Op de eerste verdieping heb je de beschikking over twee slaapkamers en een eigentijdse badkamer. De woning is perfect onderhouden en instapklaar. We nemen je mee:

- Woongenot: 62,3 m²
- Houten Zaanse woning (gemeentelijk monument)
- Fraaie woonkamer met Smuiger (authentieke schouw)
- Zichtbare plafondbalken en ramen met roede-verdeling
- Fraaie, stijlvolle keuken met eeteiland
- Fraaie houten vloeren
- Twee keurig afgewerkte slaapkamers
- Dakkapel
- Eigentijdse badkamer en toilet
- Separate waskamer
- In fijne, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de stoep bereiken we de voordeur van het huis. Entree met garderobe, zwevend toilet met fonteintje,

meterkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, sfeervolle woonkamer heeft een zestal ramen met roede-verdeling en een fraaie originele smuiger (Zaanse schouw). In het plafond zijn de balken zichtbaar en er liggen mooie houten vloerdelen. Aan de voorzijde is de rechte keuken met inbouwapparatuur gesitueerd. De keuken heeft een keukeneiland waar je gezellig aan kunt eten (2023). De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer.

Eerste verdieping:

Via de open trap bereik je de overloop van deze verdieping. Deze verdieping heeft aan de zijkant een dakkapel. Je treft hier twee keurig afgewerkte slaapkamers, een separate waskamer en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en de kleinere (met dakkapel) aan de zijkant van de woning. In de nok vind je hier nog een berging. De waskamer en de badkamer liggen aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een zwevend toilet, een badmeubel met wastafel en spiegel, een ligbad en een inloopdouche met hand en regendouche.

Tuin:

Via de poort bereik je een kleine betegelde tuin. De achterburen hebben hier recht van overpad.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke Zaanse 2-onder1-kap woning (1897) met beschutte ligging is gelegen aan een zeer rustige, autoluwe straat in de kindvriendelijke Rosmolenbuurt, op loopafstand van het centrum van Zaandam. In het centrum vind je een ruime selectie aan winkels, restaurantjes en terrasjes, en ook diverse culturele faciliteiten. In deze rustige buurt vind je op korte loopafstand onder meer de supermarkt, het Zaanse Medisch Centrum, kinderopvang en de basisschool. Voortgezet onderwijs is met de fiets in korte tijd te bereiken, evenals het NDSM-terrein en de vele sportfaciliteiten die Zaandam te bieden heeft. De bushalte bevindt zich op een paar minuten lopen en naar het NS-station is het maar 5 minuten fietsen. Van daar zijn er frequente, directe treinverbindingen naar onder meer Amsterdam Centraal, Schiphol en Alkmaar. Met de snelle busverbinding of met de trein sta je in een kwartier in hartje Amsterdam. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelwegen A7 en A8 met aansluitend de ring A10. Amsterdam is slechts 10 km ver!

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklaar, zeer fraaie, geheel nieuw opgebouwde Zaanse woning (gemeentelijk monument)
- ✔ Inclusief nieuwe fundering
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Directe treinverbindingen met Amsterdam-Centraal en Schiphol
- ✔ Uitvalswegen prima 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.

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.

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.

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.**

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