



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
dijkwoning!**

Zaandam

Westzanderdijk 43

 **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 € 550.000,-- k.k.

Woonoppervlakte

132 m²

Inhoud

476 m³

Perceeloppervlakte

237 m²

Energielabel

B

De woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft aan de achterzijde openslaande deuren naar een groot, zonnig dakterras.



De woonkeuken

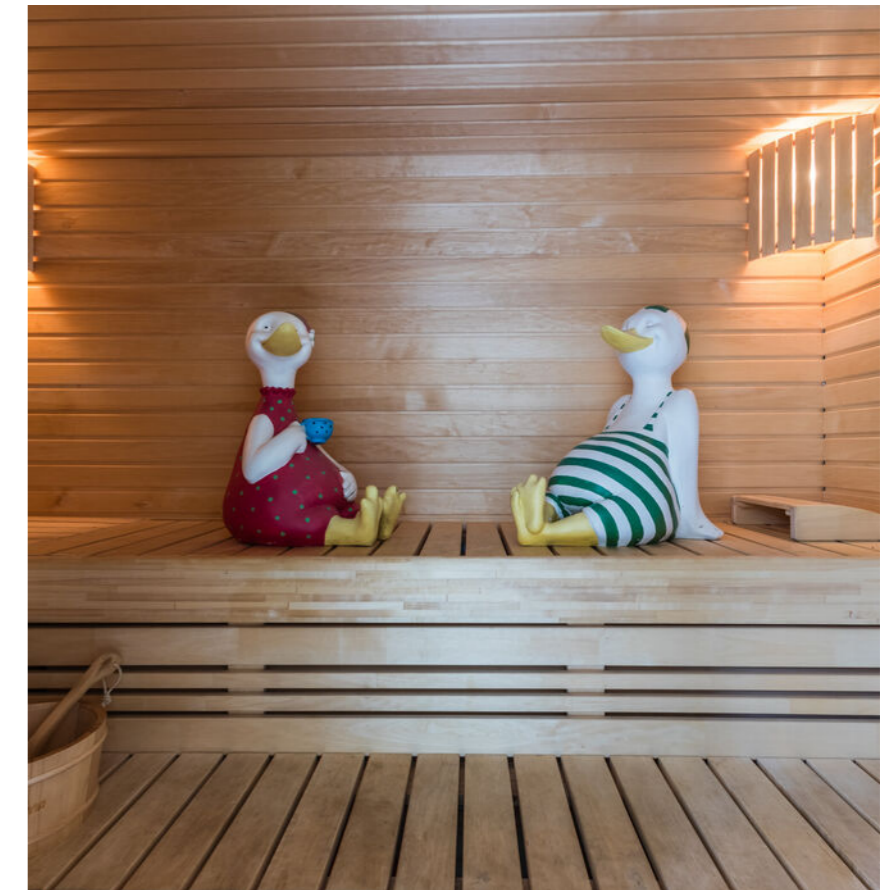
Wat een ruime woonkeuken! De houtkachel brengt een fijne sfeer. De ruime keuken is goed geoutilleerd.



De sauna en tuinkamer



De tuinkamer met openslaande deuren en veel raampartijen is de toegang tot de compleet ingerichte professionele, sauna/Turks stoombad. Na een drukke dag kan je hier de rust opzoeken en heerlijk ontspannen. Ook vanaf de sauna/Turks stoombad heb je uitzicht op de mooie groene tuin.



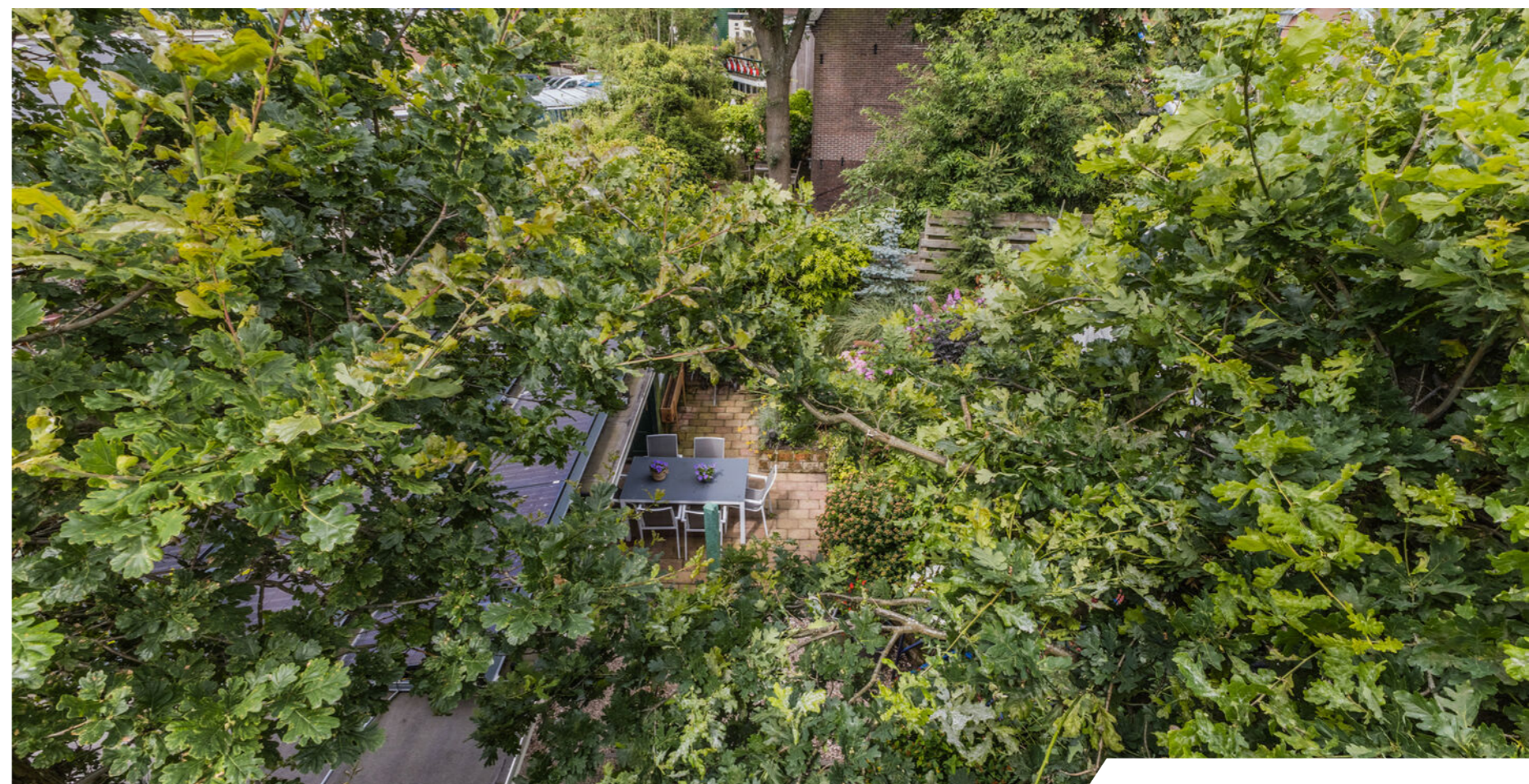
3e woonlaag

Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. De master bedroom heeft toegang tot het dakterras.



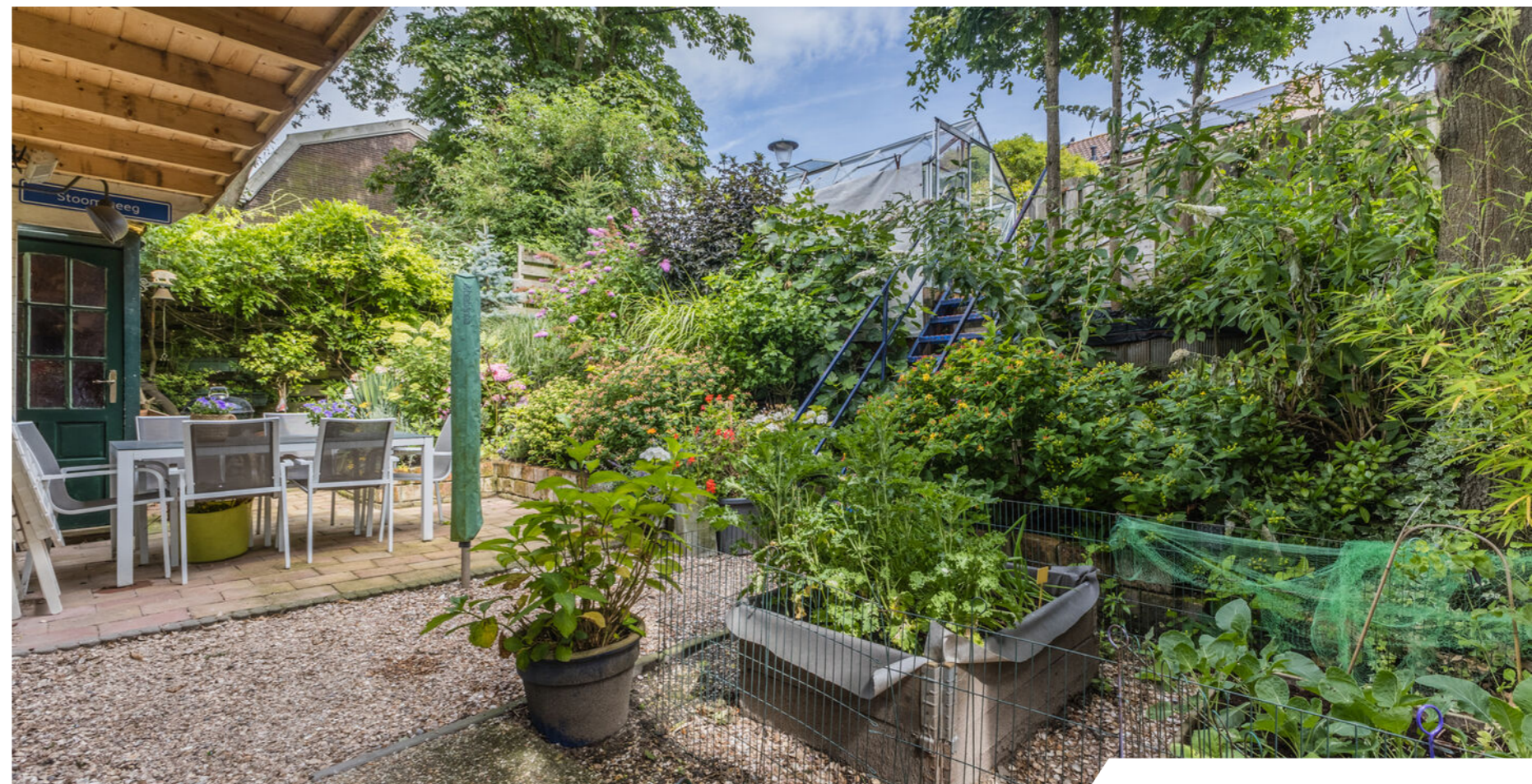
Dakterrassen

Hier zie je beide dakterrassen, waarmee je een mooi uitzicht hebt op de groene tuin.



De tuin

De woning heeft een fantastische, volgroeide groene achtertuin gericht op zonnige zuiden.



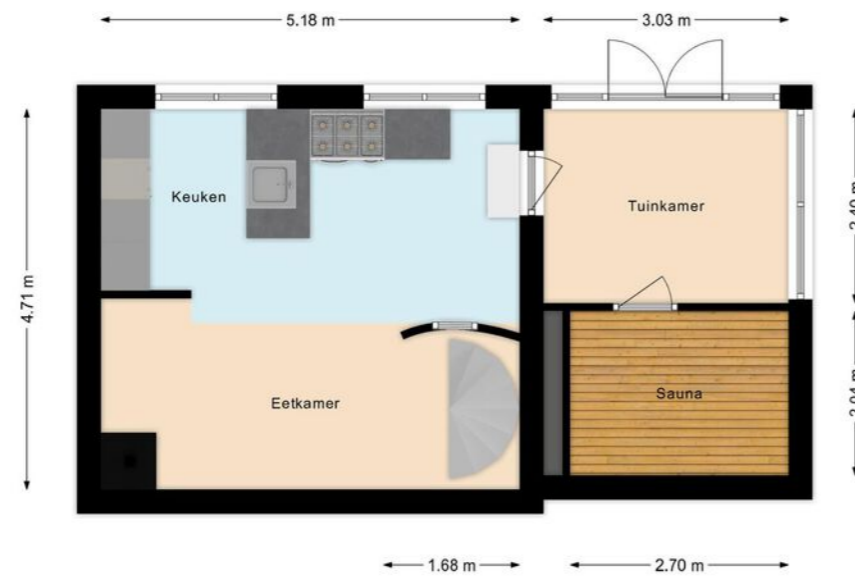


Zaandam, Westzanerdijk 43

bertvanvulpen.nl

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Beneden verdieping



Plattegrond

Eerste verdieping

Overzichts- plattegrond



Ligging

Sectie K 8198, 12324, 12325
237 m² eigen grond

Plattegrond kelder + vloering

Uw referentie: ---

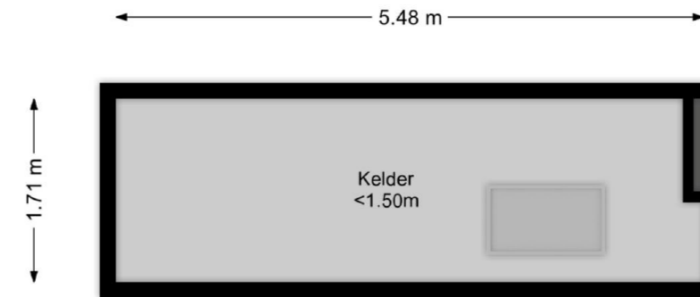
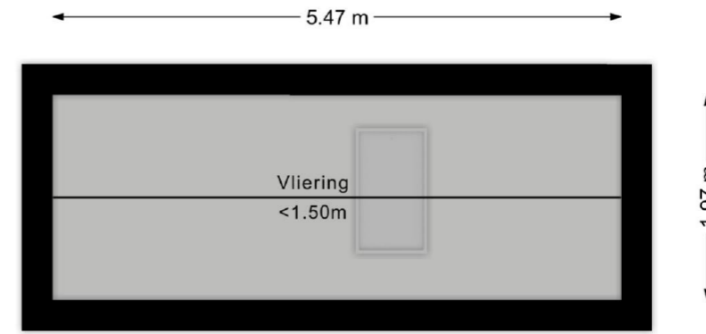


0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Zaandam
—	Huisnummer	Sectie		K
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8198
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Rol gordijnen	•		
Jaloezieën	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Houtkachel	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Sauna met toebehoren	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
Wasmachine en droger en vaatwasser	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Broei)kas	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

In een rustige, groene omgeving is deze bijzondere en speels ingedeelde 2-onder-1-kap woning te koop. Dit sfeervolle, karakteristieke huis biedt een echt thuis voor kopers die houden van rust, comfort en heerlijk relaxen. De woonkamer met dakterras ligt op dijkhoogte, de fraaie, ruime keuken ligt onderaan de dijk en is omringd door een fantastische groene tuin met overkapt terras, bergingen en een hot tub. Je hebt hier optimale privacy! Ook vind je hier een compleet ingerichte sauna. Op dijkhoogte is de ruime woonkamer met een apart kantoor/slaapkamer te vinden en een heerlijk dakterras. De tweede verdieping telt drie slaapkamers, een werkkamer en een ruim balkon. Kom snel deze unieke, uitstekend onderhouden woning bekijken!

We nemen je mee:

- Woongenot: 132,1 m2
 - Ruime woonkeuken
 - Sauna en hot tub
 - 17 zonnepanelen
 - Fraai aangelegde groene tuin met overdekt terras
 - Tuinhuis met verwarming en elektra met zonnepanelen in de tuin
 - Ruime woonkamer met aansluitend een kantoor/slaapkamer
 - Groot dakterras aansluitend aan de woonkamer
 - Inpandige berging
 - Dakkapellen
 - Hoofdslaapkamer met balkon
 - Keurig sanitair met o.a. een ligbad
 - Centrale ligging in rustige kindvriendelijke buurt
- Loop je met ons mee?

Begane grond (dijkhoogte)

Via de betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Entree met vernieuwde meterkast en garderobe. Hier zit een luik met 11m2 opslagruimte. Een zwevend toilet met wasbak en toegang tot de ruime, lichte woonkamer met aansluitend de slaapkamer/kantoor en de berging. De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde twee raampartijen en aan de achterzijde openslaande deuren naar een groot dakterras gelegen op het zonnige zuidwesten met een fijne loungeplek. In de kamer is de trap naar de benedenverdieping te vinden. De berging is zowel inpandig als van buitenaf te bereiken en daarmee ideaal om je fietsen te plaatsen.

Benedenverdieping (onderaan de dijk)

Via de fraaie houten trap bereiken we de zeer ruime woonkeuken. De verdieping is voorzien van een houtkachel en een fraaie, zeer ruime, goed geoutilleerde keuken. Ook is het hier comfortabel warm door de vloerverwarming. Via de keuken bereik je de lichte tuinkamer met openslaande deuren en veel raampartijen en zicht op de groene, volgroeide tuin. Via deze tuinkamer is de compleet ingerichte, professionele, sauna/Turks stoombad bereikbaar. In de tuin staat een tuinhuis en nog een werkplaats, ideaal als hobbyruimte. Aan de keuken vast tref je een overdekt terras aan, waar je gezellig buiten kunt eten in de zomermaanden. Ook kun je hier relaxen in de hot tub.

Belangrijke informatie

Je hebt hier optimale privacy! Dit gedeelte van de woning en de tuin is vanaf de dijk met een trap bereikbaar.

Eerste verdieping:

Via de open houten trap in de woonkamer bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie slaapkamers aan, een werkkamer en de badkamer. De verdieping is zowel voor als achter voorzien van dakkapellen. Twee van deze kamers hebben vaste kasten en de hoofdslaapkamer heeft toegang tot een dakterras. In de badkamer zijn een wastafel met spiegel, een douchecabine en een ligbad te vinden. De gehele woning is perfect afgewerkt met behulp van verschillende sfeerbepalende materialen. De plafonds zijn strak afgewerkt en veelal voorzien van inbouwspots.

Tuin:

De woning heeft een fantastische, volgroeide groene achtertuin met overkapt terras, een tuinhuis, een timmerwerkplaats, een hot tub en een hobby tuinkas. In de tuinhuis vind je de professionele sauna/turks stoombad. De planten kunnen bewaterd worden door middel van de wateropslag voor regen. De tuinhuis is geïsoleerd en wordt verwarmd door middel van infrarood panelen. De tuin biedt optimale privacy. Je hebt de mogelijkheid je eigen groente en kruiden te verbouwen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze stijlvolle 2-onder-1-kapwoning (1985) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Westerspoor. Je woont hier op zo'n vijf minuten fietsen van het centrum van Zaandam, waar je een zeer ruime selectie aan winkels, horeca en culturele faciliteiten aantreft. De supermarkt vind je op nog geen 5 minuten lopen. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Dat laatste geldt eveneens voor de vele sportfaciliteiten die Zaandam rijk is.

Zowel de bushalte als het NS-station van Zaandam zijn lopend in korte tijd te bereiken. Vanaf het station zijn er snelle, directe treinverbindingen met onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol. Met de auto rijd je binnen 5 minuten naar de snelweg A8, die op dat punt al vrijwel aansluit op de ring A10.

Kenmerken van de woning

- ✔ Unieke, in het groen gelegen sfeervolle 2-onder-1-kapwoning (dijkwoning) met tuin
- ✔ Veel privacy en relax ruimte
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Gunstige ligging, supermarkt, kinderopvang en scholen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Prima openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Snelle verbindingen met Amsterdam-Centraal en Schiphol
- ✔ 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 volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1985. 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 gebruiksovervlakte.

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.

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 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.

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