



**Beste  
Bert,**

**Wat een fantastische  
plek!**

**Oostknollendam**

Dorpsstraat 69

 **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 € 485.000 k.k.

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

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

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

Energielabel  
**F**



# De woonkamer

De zonnige woonkamer heeft een fantastisch uitzicht over het water!





# De keuken



De keuken bevindt zich in een aparte ruimte aan de voorzijde van het huis en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de witgoedopstelling en de technische installatie.





# Slaapkamers

Geniet vanuit de twee ruime slaapkamers van het prachtige uitzicht over de Zaan.

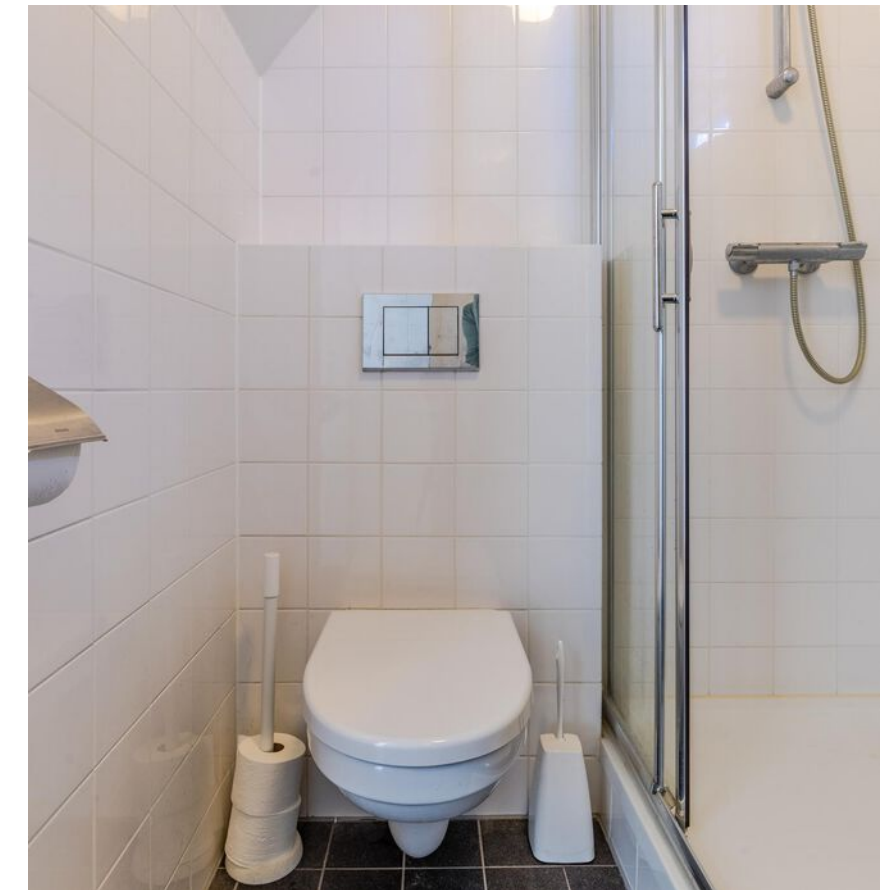




# De badkamer



De nette en complete badkamer is voorzien van een zwevend toilet, wastafel en een douchecabine.





# 1e Verdieping

Deze ruimte kan ingericht worden als 3e slaapkamer of als opbergruimte.





# De tuin



De woning beschikt over een zonnige tuin op het zuidwesten die direct grenst aan het water van de Zaan. Het grote grasveld wordt afgewisseld met groene borders en via de garage is er een achterom.





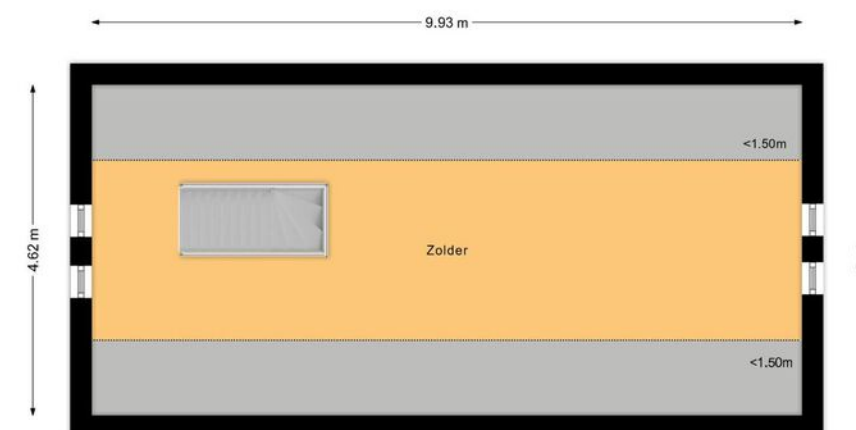
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping









# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen		•	
Vitrages	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Houtkachel	•		
Radiatorafwerking	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
wasmachine	•		
open Ikea-opbergkast	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		



# Belangrijke informatie

**PAREL AAN DE ZAAAN: VRIJSTAAND, LEVENSLLOOPBESTENDIG EN KARAKTERISTIEK WONEN MET PRACHTIG VRIJ UITZICHT OVER HET WATER**  
Wie het charmante dorp Oostknollendam betreedt, waant zichzelf in een Oudhollands schilderij: pittoreske straatjes, prachtige Hollandse architectuur en overall doorlijkjes richting zowel de Zaan als richting het prachtige polderlandschap.  
Langs de mooie Dorpsstraat, aan de tuinzijde direct grenzend aan de Zaan, treffen we deze authentieke vrijstaande woning (1925). Het ruime en lichte woonhuis is levensloopbestendig en beschikt over 2 slaapkamers en de badkamer op de begane grond. Op zolder zou een 3e slaapkamer gerealiseerd kunnen worden en de aan de woning geschakelde garage biedt tevens verbouwingsmogelijkheden. In de tuin op het zuidwesten kun je volop genieten van de zon en het vrije uitzicht over het brede water van de Zaan. Een boottochtje over het water is dan ook zeer aantrekkelijk, bijvoorbeeld richting het Alkmaardermeer, De Rijk, Zaandam of zelfs tot aan Amsterdam!  
Een parel van een woning, in een rustiek en gemoedelijk dorp, omringd door de weidse polder en op korte afstand van Alkmaar, Amsterdam en het strand. Zie jij jezelf hier al wonen en ultiem genieten?

Over de ligging en de buurt:  
Oostknollendam is een kleine groene parel iets ten noorden van Assendelft, Krommenie en Wormerveer. Het is een klein, historisch dorp dat een nauwe verbinding heeft met het aangrenzende dorp

Westknollendam. Beide dorpen staan bekend om hun saamhorigheid, veiligheid en de gunstige ligging ten opzichte van de grotere steden. Het dorp is ontzettend actief en er zijn talloze activiteiten en verenigingen om aan deel te nemen. De grotere plaatsen Krommenie, Assendelft en Wormerveer bevinden zich op 20 minuten fietsen of 15 minuten rijden met de auto. De nabijheid van de uitvalswegen zorgt voor een goede verbinding richting de grotere steden, maar ook naar mooie natuurgebieden zoals het Alkmaardermeer en het strand.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de bescheiden voortuin met groene perkjes komen we aan bij de voordeur van de woning. Rechts bevindt zich de aan de woning geschakelde garage met garagedeur en zijingang.

Achter de voordeur vinden we de centrale entreehal die toegang biedt tot alle ruimtes van de benedenetage.

De keuken bevindt zich in een aparte ruimte aan de voorzijde van het huis en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de witgoedopstelling en de technische installatie.

# Belangrijke informatie

De zonnige woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van het huis en geniet van een prettige hoeveelheid lichtinval. Aan de tuinzijde bieden de grote ramen een fantastisch uitzicht over het water. Op de begane grond zijn 2 slaapkamers van een goed formaat aanwezig, welke allebei voorzien zijn van een ingebouwde kast. Omdat de slaapkamers zich aan de tuinzijde van de woning bevinden, kan er ook hier weer genoten worden van het mooie uitzicht over de Zaan.

De nette en complete badkamer is voorzien van een zwevend toilet, wastafel en een douchecabine.

Eerste verdieping:

Er is een vaste trap naar de eerste verdieping met een ruime open zolderkamer. Deze ruimte biedt verbouwingspotentieel voor het realiseren van een extra slaapkamer en kan in de huidige situatie ook heel goed als opslagplaats dienen.

Tuin:

De woning beschikt over een zonnige tuin op het zuidwesten die direct grenst aan het water van de Zaan. Het grote grasveld wordt afgewisseld met groene borders en via de garage is er een achterom.

Parkeren:

Eigen garage welke voorzien is van elektriciteit.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Vrijstaande en levensloopbestendige woning
- ✔ Fantastische ligging aan het water van de Zaan
- ✔ Zonnige tuin op het zuidwesten, directe toegang tot het water
- ✔ Geschakelde eigen garage
- ✔ Gelegen in een rustig en veilig dorp met een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen
- ✔ Energielabel: F
- ✔ Volledige 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 hypothe(ek)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 1925. 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.

## Palenclausule

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Wormerland gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout.

De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen.

Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters.

## 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 gebruiksovervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, 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 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.**



Oostknollendam, Dorpsstraat 69

## 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 – 647 20 50 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**