



**Beste
Bert,**

**Wat een fijne woning
met ruime tuin!**

Zaandam

Fluitekruidweg 12

 **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 € 350.000 k.k.

Woonoppervlakte

78 m²

Inhoud

266 m³

Perceeloppervlakte

150 m²

Energielabel

C

De woonkamer

De lichte woonkamer heeft zowel voor als achter grote raampartijen. Je hebt hier een mooie lichtinval.



De keuken



Aan de achterzijde van de woonkamer is via een toeg de rechte keuken bereikbaar. De keuken heeft crème fronten en is voorzien van inbouwapparatuur (de koelkast, afwasmachine en kookplaat zijn recentelijk vernieuwd). De keuken heeft een toegangsdeur tot de tuin.



De slaapkamers



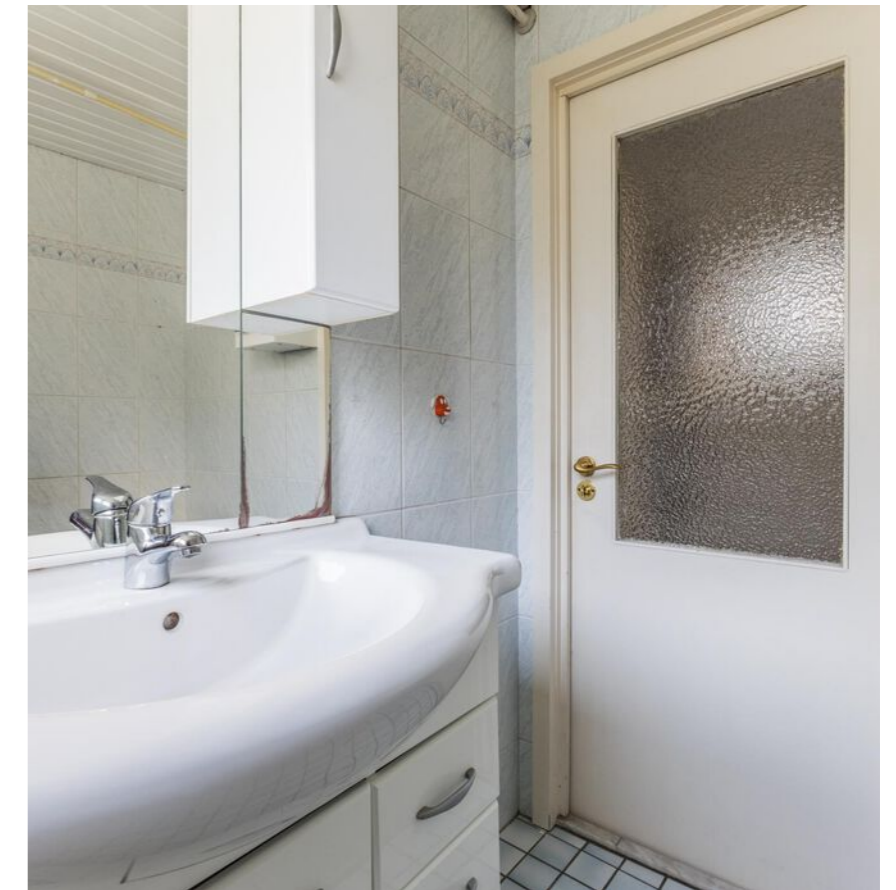
Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en een slaapkamer heeft een balkon. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer.



Het sanitair

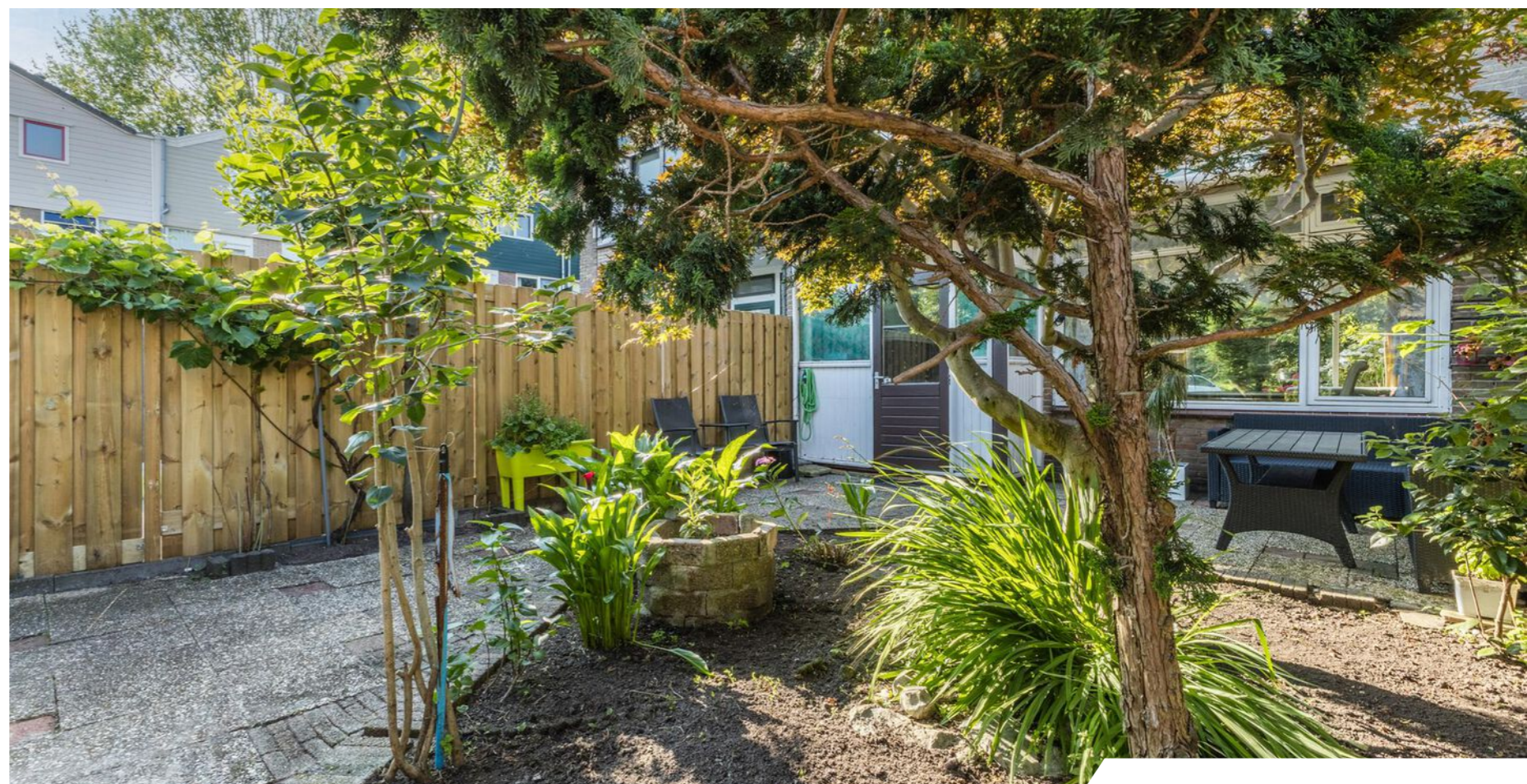


De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel en een ligbad met douche installatie.



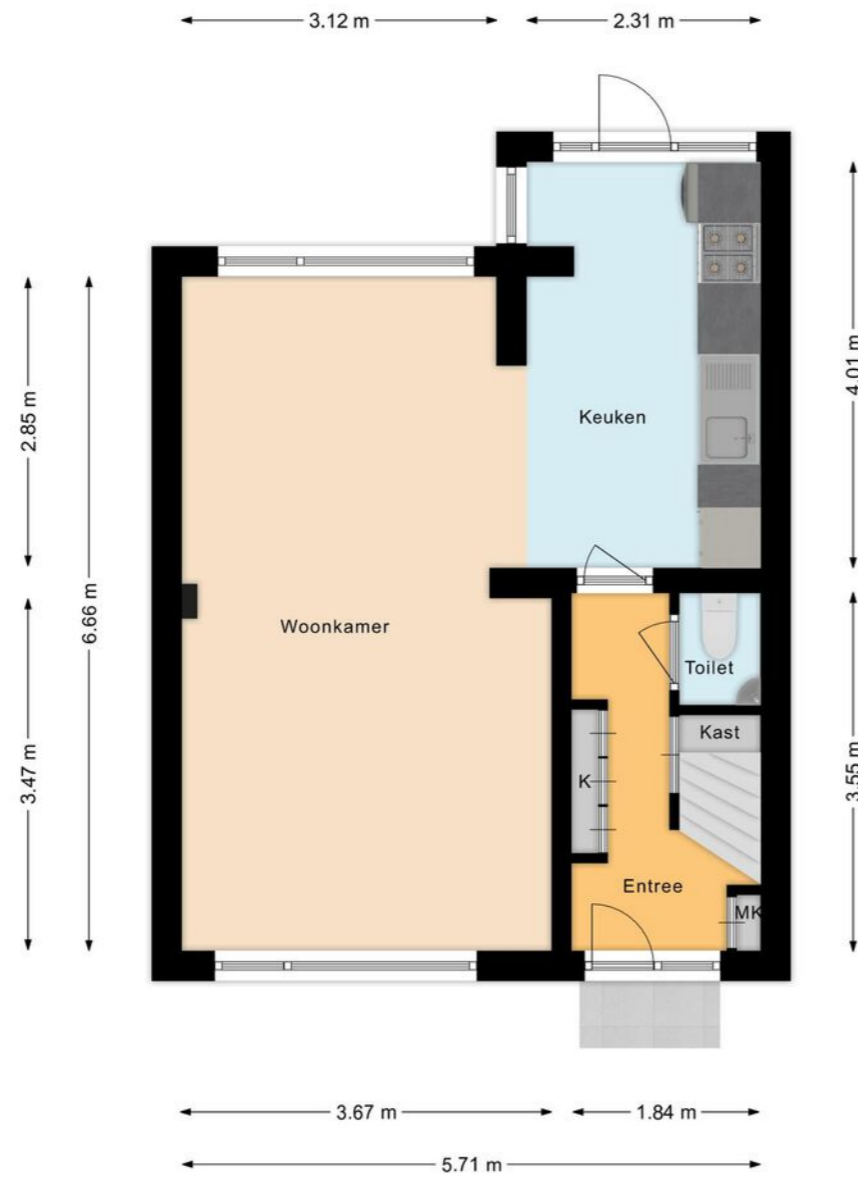
De tuin en het balkon

De woning is voorzien van een voor- en achtertuin en een balkon op de eerste verdieping gelegen op het zuidoosten.



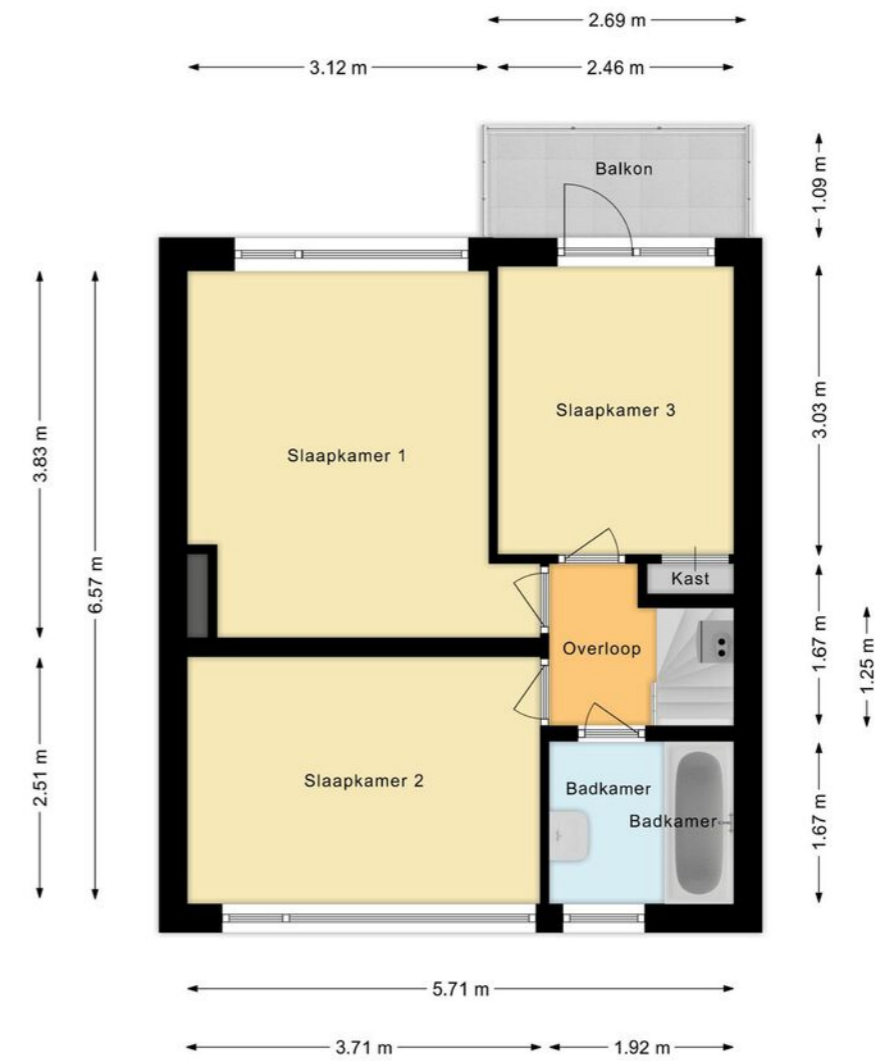
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

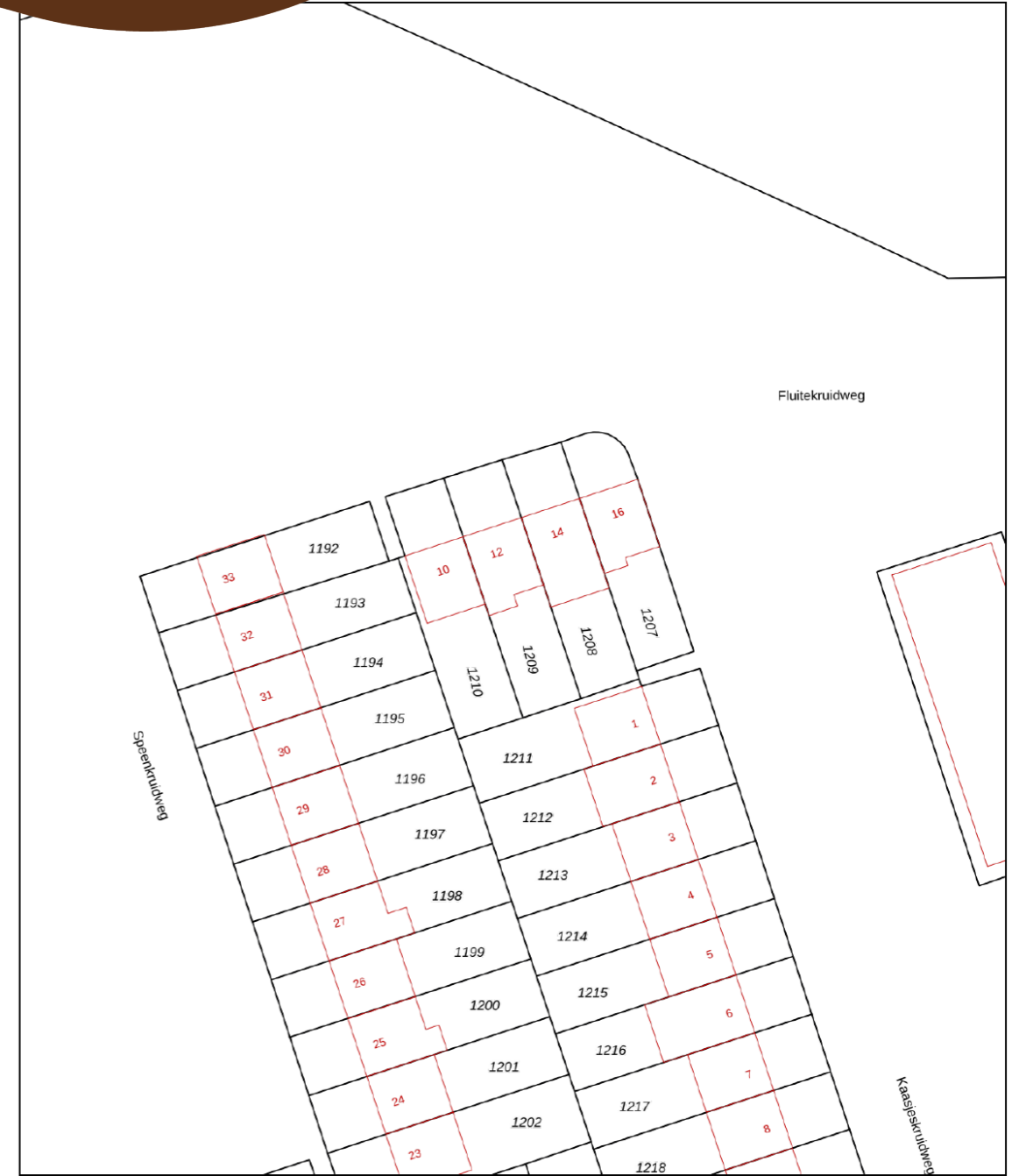


Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | | |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Zaandam | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel B | <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> |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Perceel 1209 | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | • | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | • | | |
| Losse (hang)lampen | • | | |
| Gordijnrails | • | | |
| Gordijnen | • | | |
| Overgordijnen | • | | |
| Vloerbedekking | • | | |
| Plavuizen | • | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | • | | |
| Kookplaat | • | | |
| (Gas) fornuis | • | | |
| Afzuigkap | • | | |
| Magnetron | • | | |
| Combi-oven/combimagnetron | • | | |
| Koelkast | • | | |
| Vriezer | • | | |
| Vaatwasser | • | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | • | | |
| Toiletrolhouder | • | | |
| Fontein | • | | |
| Ligbad | • | | |
| Wastafel | • | | |
| Wastafelmeubel | • | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Schotel/antenne | • | | |
| Brievenbus | • | | |
| (Voordeur)bel | • | | |
| CV-installatie | • | | |
| Rolluiken | • | | |
| Zonwering buiten | • | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | • | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | • | | |
| Beplanting | • | | |
| Buitenverlichting | • | | |
| Tuinhuis/buitenberging | • | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | • | | |
| (Sier)hek | • | | |
| Over te nemen contracten | | | |
| CV | | • | |

Belangrijke informatie

In een groene en rustige omgeving staat deze lichte eengezinswoning (1965) met voor- en achtertuin. De woning maakt onderdeel uit van een blokje van vier woningen en biedt veel privacy. De woning is netjes onderhouden, maar toe aan een update. Ben je op zoek naar een woning waar je je eigen paradijsje van kunt maken, dan ben je hier aan het juiste adres. Een fijne woning op een ideale locatie!

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 78,1, m2
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Ruime voor- en achtertuin
- Nette keuken met recentelijk vernieuwde apparatuur
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Drie slaapkamers
- Balkon
- Badkamer met ligbad
- Plat dak (vernieuwd in 2022)
- Lage energiekosten
- Rustige ligging in kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels bestrate voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Entree met meterkast en garderobe, bergkast, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping, staand toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft zowel voor als achter grote raampartijen. Je hebt hier een mooie lichtinval. Aan de achterzijde is via een toog de rechte keuken bereikbaar. De keuken heeft crème fronten en is voorzien van inbouwapparatuur (de koelkast,

afwasmachine en kookplaat zijn recentelijk vernieuwd). De keuken heeft een toegangsdeur tot de tuin. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de met halvemaantjes beklede trap bereiken we de overloop van deze verdieping. De verdieping heeft een plat dak dat in 2020 is vernieuwd (10 jaar garantie). Op deze verdieping tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en een slaapkamer heeft een balkon. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel en een ligbad met doucheinstallatie. Ook de slaapkamers hebben door de grote raampartijen en mooie lichtinval.

Tuin:

De woning heeft een diepe voor- en achtertuin. De tuinen zijn gedeeltelijk betegeld en gedeeltelijk groen. De beschutte achtertuin biedt veel privacy. Aan de woning vast bevindt zich een fijne loungeplek met een zonnescherm, zodat je ook altijd een plekje in de schaduw hebt. Je kunt ook een tafel buiten plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze lichte eengezinswoning (1965) ligt aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Kogerveld. Winkels voor de dagelijkse boodschappen vind je vlakbij huis: er bevinden zich maar liefst drie grote supermarkten op loop-/fietsafstand. Het recreatiegebied Jagersveld is vlakbij, en dat geldt ook voor twee sportcomplexen, die lopend of met de fiets in enkele minuten te bereiken zijn. Kinderopvang en basisschool vind je op loopafstand van de woning, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets uitstekend te bereiken is.

De bushalte staat op loopafstand en naar het NS-station Koog aan de Zaan fiets je in 5 minuten. Van hier vertrekken frequent treinen naar onder meer het centrum van Zaandam en Amsterdam Centraal. Met de auto ben je in enkele minuten op de snelweg A7/A8 en met een paar minuten extra op de ring A10. Naar Schiphol rijd je in een halfuurtje.

Kenmerken van de woning

- ✔ Fijne, lichte eengezinswoning met voor-en achtertuin
- ✔ De woning is aan een update toe
- ✔ Energielabel C
- ✔ Dak is gerenoveerd in 2020
- ✔ Rustige, beschutte ligging in kindvriendelijke omgeving
- ✔ Kinderopvang en basisschool op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ 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 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 1965. 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.

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.

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met driehonderdnegentigduizend euro (€ 390.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

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.**

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