



**Beste
Bert,**

**Een stijlvolle vrijstaande
jaren '30 woning!**

Koog Aan de Zaan

Parallelweg 80

 **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 € 525.000 k.k.

Woonoppervlakte
105 m²

Inhoud
440 m³

Energie label
F

Perceeloppervlakte
215 m²

De woonkamer



De stijlvolle
doorzonwoonkamer
heeft een typische
jaren '30 uitstraling
met aan de voorzijde
een prachtige erker
met glas-in-
loodramen, in het
midden een fraaie
marmere schouw en
aan de tuinzijde
openstaande
tuindeuren.



De keuken



De keuken bevindt zich in een aparte ruimte, is uitgevoerd in een landelijke stijl en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.

Ook hier is een achterdeur naar de tuin aanwezig.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers. De master bedroom geeft toegang tot het balkon met vrij uitzicht.

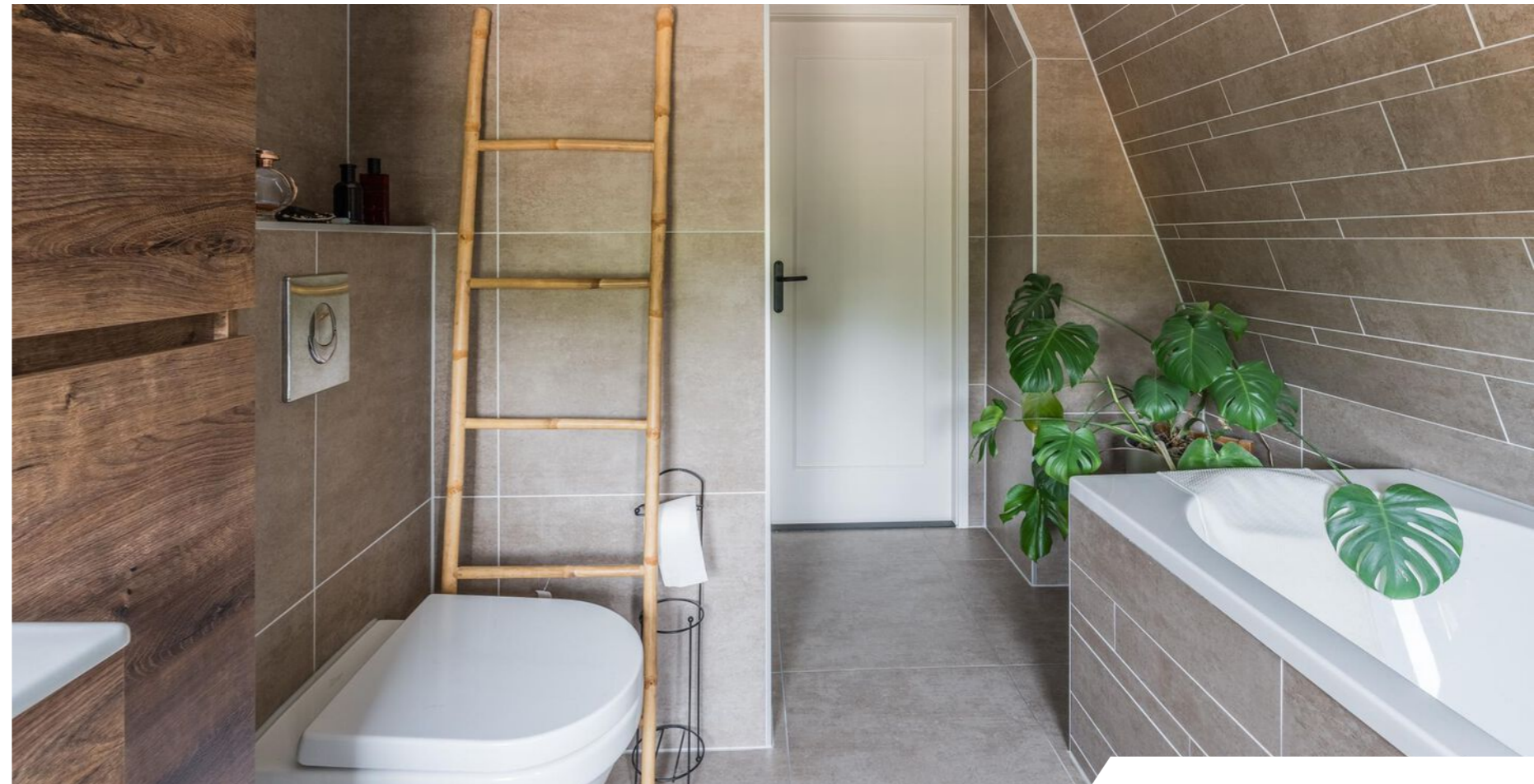


De badkamer



De luxe en recent vernieuwde badkamer (2022) is voorzien van een zwevend toilet, wastafel met meubel, ligbad en een aparte inloopregendouche.

De badkamer is gesitueerd op de eerste verdieping.



De zolder



Via een vaste trap is er toegang tot de ruime vloeringzolder met natuurlijk daglicht en veel opslagruimte.



De tuin



De woning beschikt over een goed onderhouden en grotendeels betegelde achtertuin op het oosten.

In de tuin staat een handige stenen berging en ook de garage is vanuit de tuin toegankelijk. In de garage is er ruimte om een auto te parkeren.



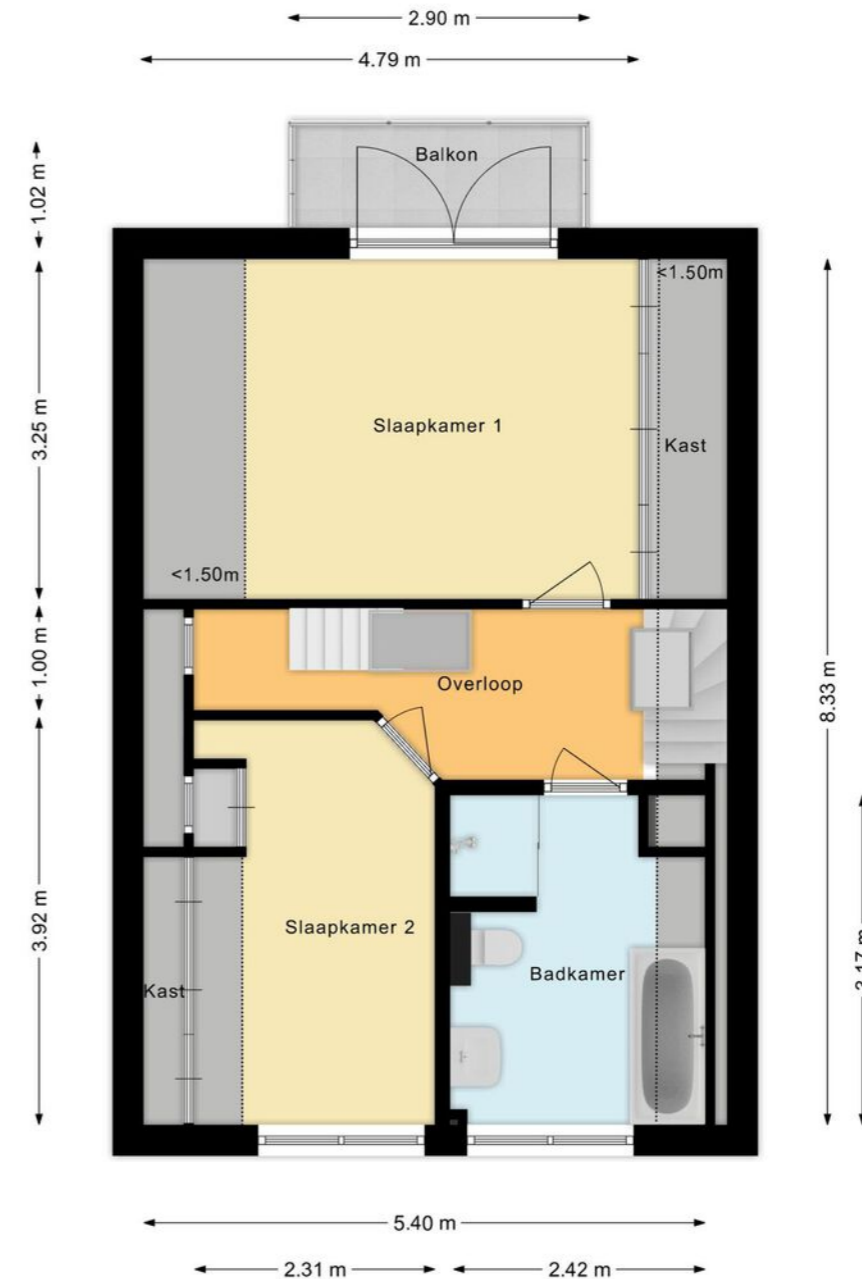
Plattegrond

Begane grond



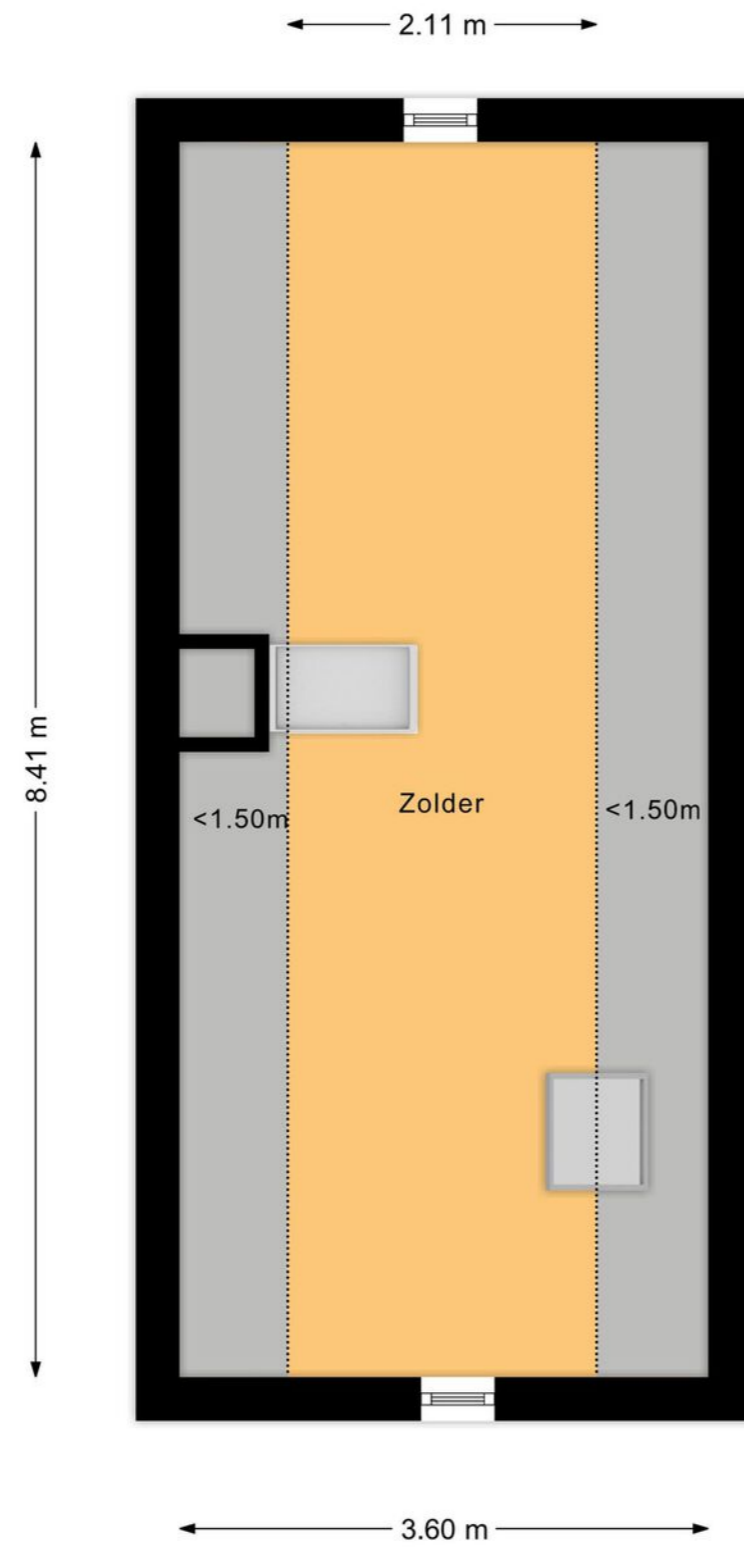
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Zolder



Overzichtsplattegrond





Belangrijke informatie

Vrijstaande jaren '30 woning met volop authentieke details!

Gelegen op een centrale en populaire locatie in de mooie Bloemenbuurt van Koog aan de Zaan mogen wij deze vrijstaande jaren '30 woning aanbieden. Een ideale woning voor wie op zoek is naar een stijlvolle woning met volop authentieke details. Denk bijvoorbeeld aan rustieke balkenplafonds, mooie glas-in-loodramen en openslaande tuindeuren. Zowel de landelijke keuken (2012) als de luxe badkamer (2022) zijn helemaal up to date gebracht, waardoor je in dit huis van de uitstraling van een traditionele woning geniet, maar tegelijkertijd ook profiteert van ieder modern wooncomfort.

Je woont hier op een steenworpafstand van het treinstation en de uitvalswegen, waardoor je snel op weg bent naar je werk. Bovendien kan de auto in de eigen garagebox geparkeerd worden, waardoor zorgen over het vinden van een parkeerplek ook verleden tijd zijn.

Kom jij binnenkort thuis op deze fijne plek? Neem snel contact met ons op om een bezichtiging in te plannen!

Over de ligging en de buurt:

Deze woning is gelegen aan de rand van de gewilde Bloemenbuurt te Koog aan de Zaan. Het is een erg kindvriendelijke omgeving, met basisscholen en kinderopvang op loopafstand en middelbare scholen op fietsafstand van de woning. Het winkelcentrum Westerkoog, bevindt zich op 700 meter van de woning en hier kun je terecht voor al je dagelijkse voorzieningen. Het gezellige centrum van het aangrenzende Zaandam met een breed scala aan winkels en horecazaken, is met de fiets binnen 10 minuten te bereiken. Koog aan de Zaan en Zaandam beschikken over een breed scala aan sportverenigingen en in het uitgestrekte polderlandschap buiten de bebouwde kom kun je eindeloos wandelen, fietsen en tot rust komen in het groen. Het station van Koog aan de Zaan is vlakbij de woning (230 meter) en vanuit hier zijn er onder andere snelle treinverbindingen naar Amsterdam Centraal (15 minuten). Via de nabijgelegen N203 zijn ook de uitvalswegen (A8, A10 en A7) vlot bereikbaar.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin met groene borders komen we aan bij de voordeur van de woning.

Belangrijke informatie

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin met groene borders komen we aan bij de voordeur van de woning.

Achter de voordeur vinden we het tochtportaal met de meterkast, met daarachter de entreehal met de trapopgang naar de eerste verdieping, het gastentoilet en toegang tot zowel de woonkamer als tot de keuken. De fraaie jaren '30 details vallen direct op en zorgen voor veel sfeer.

De stijlvolle doorzonwoonkamer heeft een typische jaren '30 uitstraling met aan de voorzijde een prachtige erker met glas-in-loodramen, in het midden een fraaie marmeren schouw en aan de tuinzijde openslaande tuindeuren. Het hoge balkenplafond maakt het plaatje compleet en het geheel is afgewerkt met een tegelvloer.

De keuken bevindt zich in een aparte ruimte, is uitgevoerd in een landelijke stijl en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Ook hier is een achterdeur naar de tuin aanwezig.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn 2 slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een linoleum vloer en hebben een inbouwwandkast. De master bedroom heeft bovendien openslaande deuren naar een balkon met uitzicht over de tuin.

De luxe en recent vernieuwde badkamer (2022) is voorzien van een zwevend toilet, wastafel met meubel, ligbad en een aparte inloopregendouche.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is er toegang tot de ruime zolder met natuurlijk daglicht en veel opslagruimte.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke en grotendeels betegelde achtertuin op het noordoosten. In de tuin staat een handige stenen berging en ook de garage is vanuit de tuin en berging toegankelijk. In de berging is de wasmachineaansluiting aanwezig.

Parkeren:

Eigen garage.

Kenmerken van de woning

- ✔ Vrijstaande jaren '30 woning met heel veel authentieke elementen
- ✔ Fundering wordt gemonitord
- ✔ Klassieke doorzonwoonkamer met erker (glas-in-loodramen), marmeren schouw en openslaande tuindeuren
- ✔ 2 slaapkamers
- ✔ Moderne keuken in landelijke stijl (2012)
- ✔ Luxe en recent vernieuwde badkamer met ligbad en aparte inloopregendouche (2022)
- ✔ Eigen garage
- ✔ Snelle verbindingen met openbaar vervoer richting onder andere Amsterdam (15 minuten naar Amsterdam Centraal)
- ✔ Uitvalswegen zijn vlot bereikbaar
- ✔ Energielabel: F
- ✔ Volledige eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	•			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•		
Losse (hang)lampen		•		
Gordijnrails		•		
Gordijnen		•		
Overgordijnen		•		
Vitrages		•		
Rolgordijnen			•	
Lamellen				•
Jaloezieen				•
(Losse) horren/rolhorren				•
zonwering - markiezen	•			
Vloerbedekking	•			
Parketvloer				•
Houten vloer(delen)				•
Laminaat				•
Plavuizen	•			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				•
Allesbrander				•
Houtkachel				•
(Gas)kachels				•
Designradiator(en)				•
Radiatorafwerking				•
Spiegelwanden				•
Schilderij ophangstelsysteem				•
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	•			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Kookplaat	•			
(Gas) fornuis	•			
Afzuigkap	•			
Magnetron		•		
Oven	•			
Combi-oven/combimagnetron				•
Koelkast	•			
Vriezer	•			
Koel-vriescombinatie	•			
Vaatwasser				•
Quooker				•
Koffiezetapparaat		•		
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	•			
Toiletrolhouder		•		
Toiletborstel(houder)		•		
Fontein				•
Ligbad	•			
Jacuzzi/whirlpool				•
Douche (cabine/scherm)	•			
Stoomdouche (cabine)				•
Wastafel	•			
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast	•			
Badkamer Toilet	•			
Badkamer Toiletrolhouder		•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Sauna met toebehoren				•
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				•
Brievenbus				•
Kluis				•
(Voordeur)bel				•
Alarminstallatie				•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•			
Rookmelders				•
(Klok)thermostaat	•			
Airconditioning	•			
CV-installatie	•			
Boiler				•
Geiser				•
Screens				•
Rolluiken				•
Zonwering buiten	•			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				•
Waterslot wasautomaat		•		
Zonnepanelen				•
Oplaadpunt elektrische auto				•
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	•			
Beplanting	•			
Buitenverlichting	•			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				•
Tuinhuis/buitenberging				•
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				•
(Broei)kas				•
(Sier)hek	•			
Vlaggenmast(houder)	•			

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 1933. 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 Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad 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. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

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 (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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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