



**Beste
Bert,**

**Wat een nette jaren '30
woning!**

Zaandam

Texelstraat 56

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 475.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
110 m²

Inhoud
376 m³

Perceeloppervlakte
111 m²

Energielabel
B

De woonkamer

De diepe woonkamer heeft een erker en openslaande deuren naar de tuin.



De keuken



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de L-vormige keuken. Deze is voorzien van inbouwapparatuur, o.a. een inductiekookplaat (2022). Op de grond liggen houten vloerdelen met eronder vloerverwarming en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.



De slaapkamers

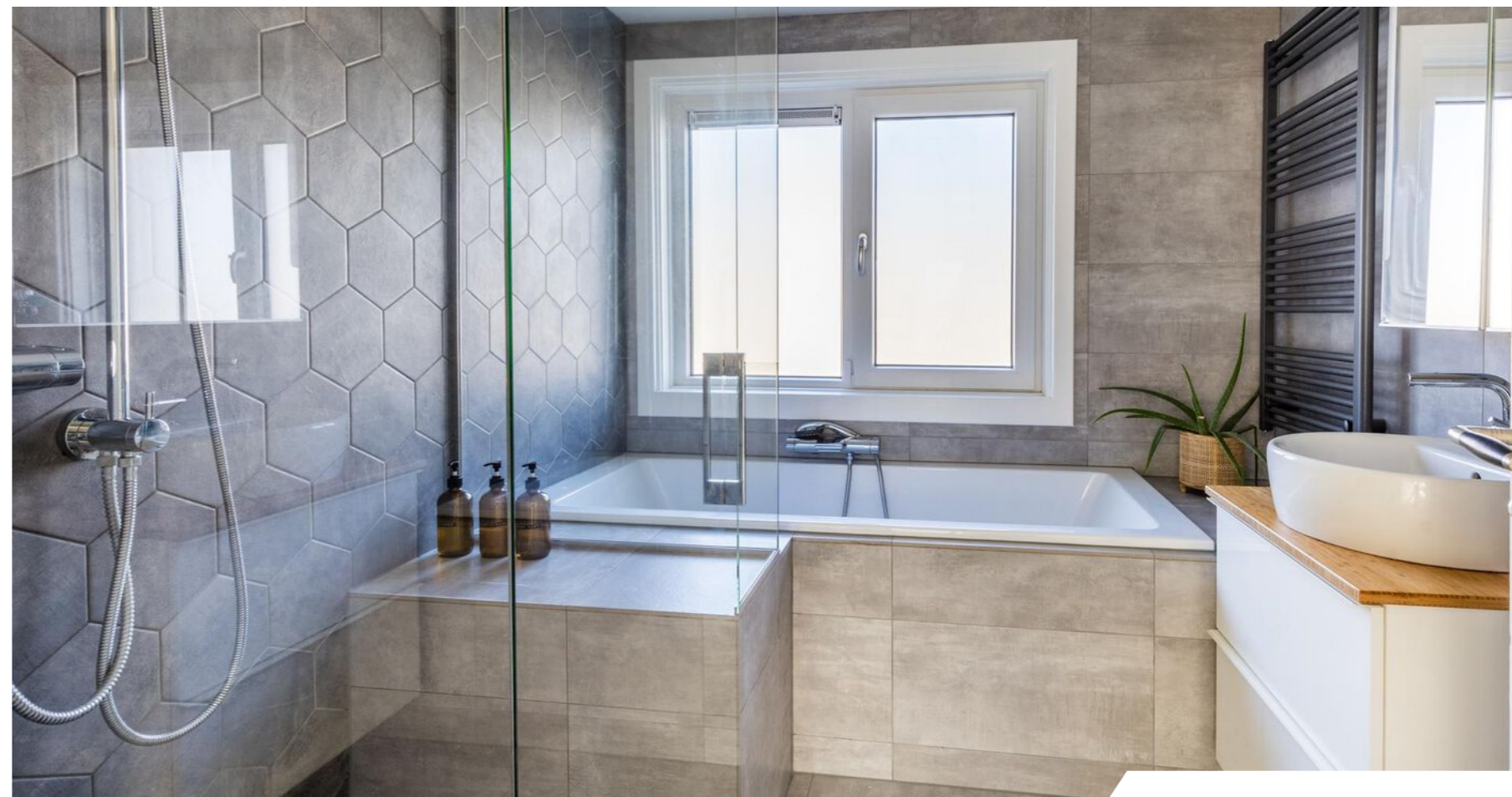
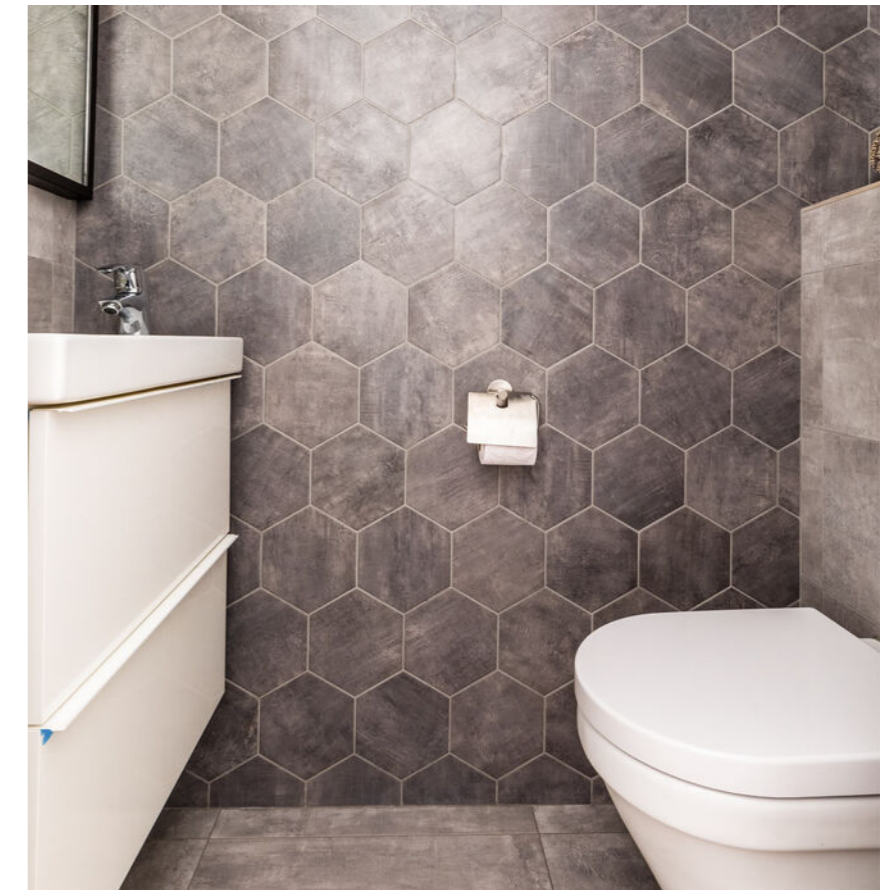
Er zijn vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.



Het sanitair



In de sfeervolle eigentijdse badkamer tref je een brede inloopdouche met hand- en regendouche aan, een badmeubel met waskom en spiegelkast, een zwevend toilet, een designradiator én een ligbad. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



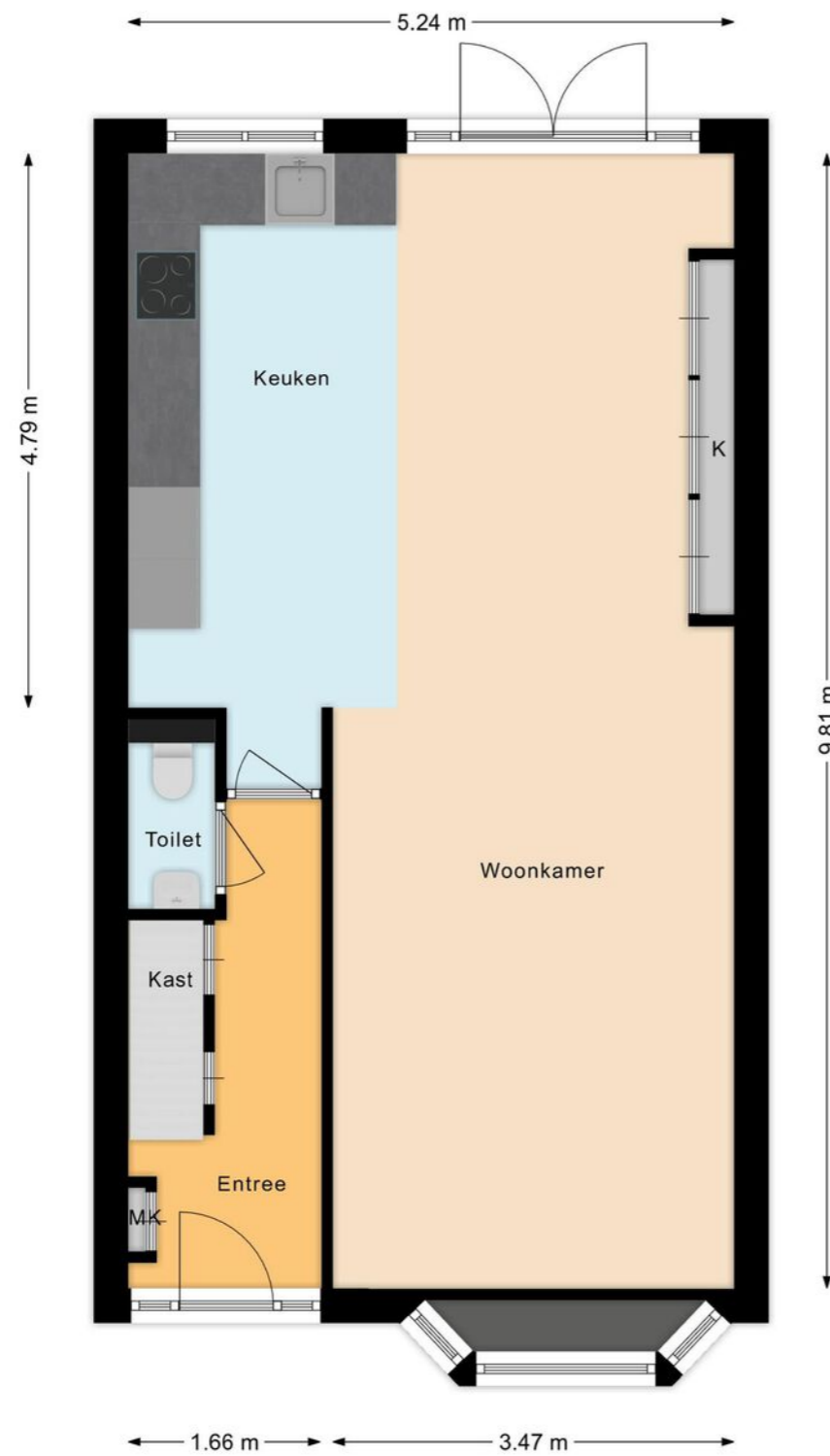
De tuin

Een zonnige bestrate voortuin en een beschutte achtertuin met een houten berging met overkapping (2022).



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

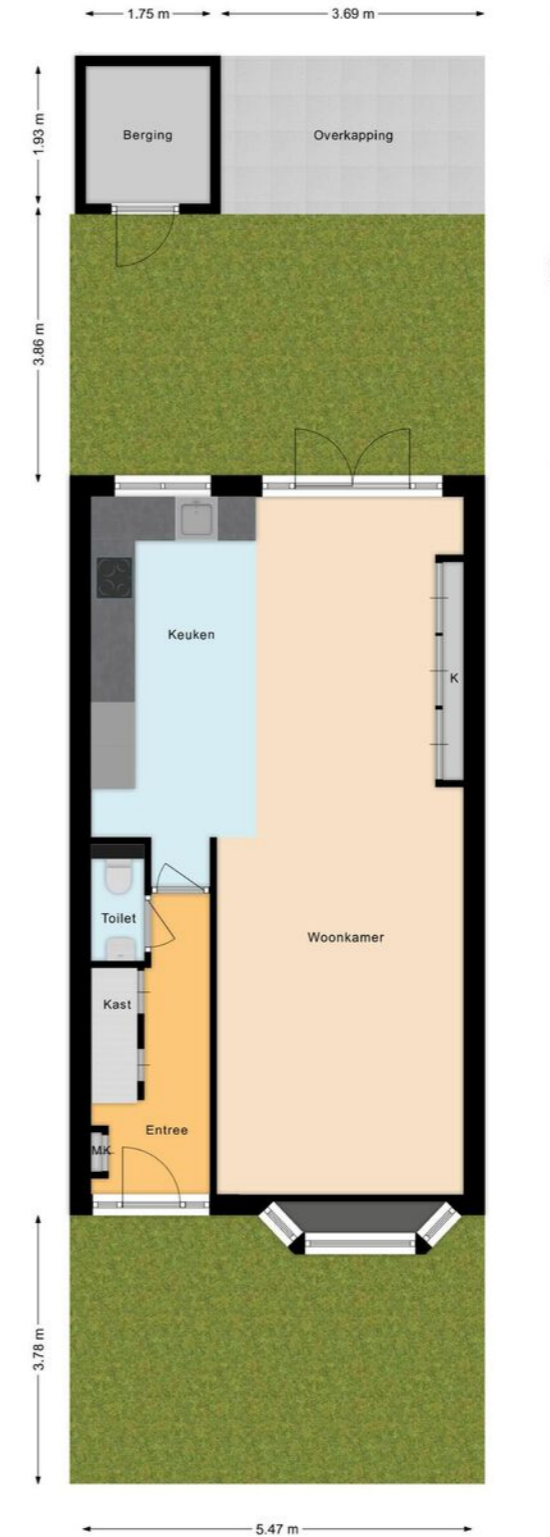


Plattegrond

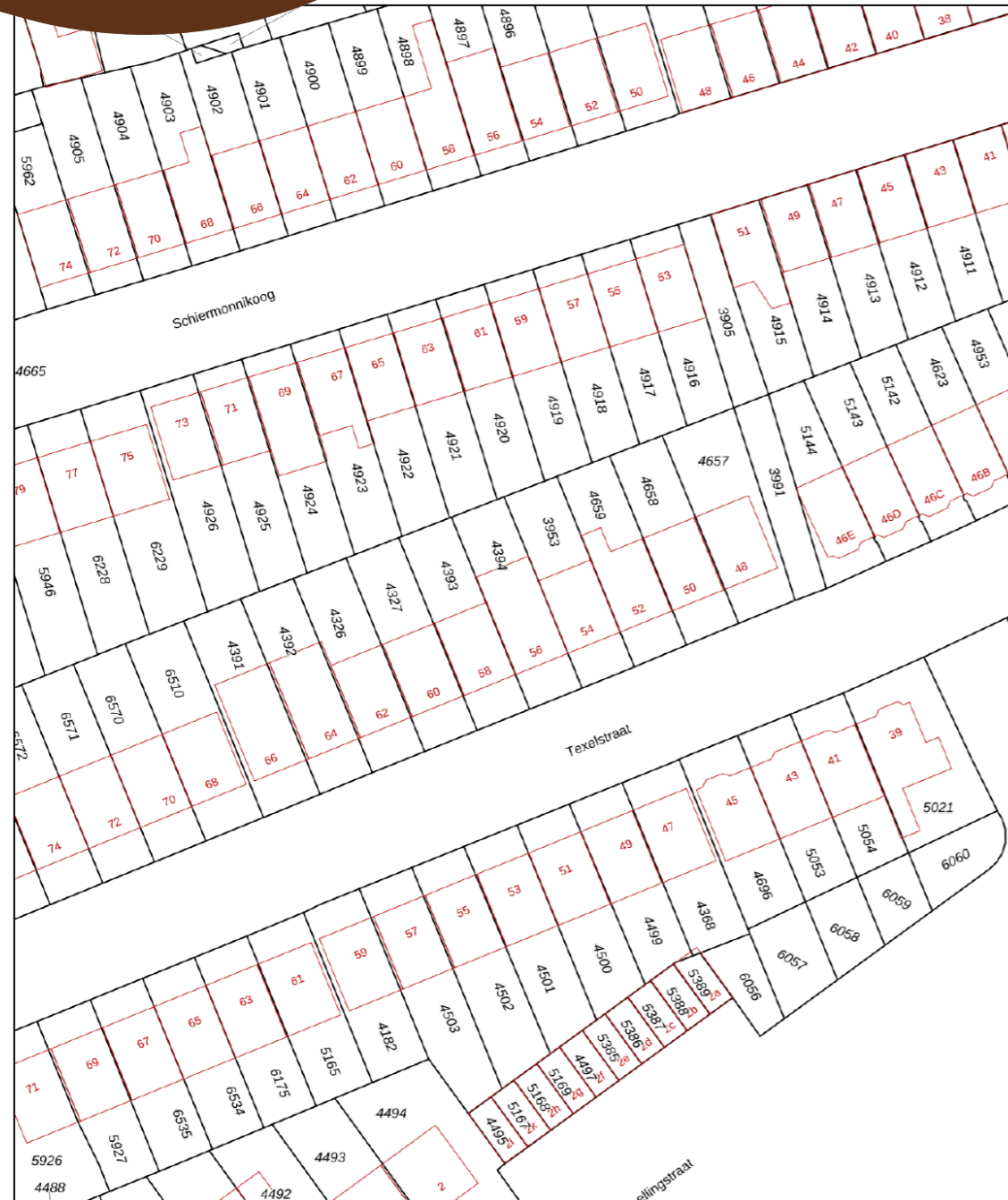
Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Zaandam
 Sectie H
 Perceel 4394

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 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			•
Gordijnen			•
Overgordijnen			•
Vitrages			•
Rolgordijnen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Plissé gordijnen eerste verdieping	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden			•
Inbouwkast keuken	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Screens		•	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Buitenverlichting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Prikverlichting		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Wat een sfeervolle woning is dit! Houd je van karakteristiek wonen in een rustige fijne buurt, zoek dan niet verder. Deze ruime INSTAPKLARE woning wacht op jou. Het huis met voor- en achtertuin is pico bello onderhouden en heeft een aantal authentieke accenten behouden zoals de erker, de hoge plafonds en de openslaande deuren naar de tuin. De benedenverdieping en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Heerlijk comfortabel dus allemaal. De woning is voorzien van 14 zonnepanelen en is goed geïsoleerd. De tuin is voorzien van een overkapping waar je kunt loungen en eten in de zomermaanden. We nemen je mee:

- Woongenot: 109,8 m²
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken
- Openslaande deuren naar de tuin
- Mooie keuken met inbouwapparatuur, o.a. inductiekookplaat
- Erker, vaste kast en hoge plafonds
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Vier fijne slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Dakkapel voor en achter
- Fraai eigentijds sanitair
- Voor- en achtertuin
- Achtertuin met houten berging en overkapping (2022)
- Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de voortuin bereiken we de voordeur met

zijlichten. Entree met garderobe en meterkast, brede vaste kast. Zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de ruime, lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft een hoog plafond, aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde bevindt zich de L-vormige keuken. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur, o.a. een inductiekookplaat (2022). Ter hoogte van de keuken bevindt zich een prachtige vaste kast. Er is ruimte genoeg in de woonkamer voor een royale zithoek en een ruime eettafel. Op de grond liggen houten vloerdelen met eronder vloerverwarming en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van deze verdieping. De overloop is aan de voorzijde voorzien van een sfeerful Frans balkon. Hier zijn twee slaapkamers en de badkamer te vinden. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer, en de tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. Beide slaapkamers hebben vaste kasten en de paneeldeuren zijn behouden. In de sfeervolle eigentijdse badkamer tref je een brede inloofdouche met hand- en regendouche aan, een badmeubel met waskom en spiegelkast, een zwevend toilet, een designradiator én een ligbad. Ook op deze verdieping liggen houten vloerdelen. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je deze verdieping. Deze verdieping is eveneens keurig afgewerkt en aan de voorzijde en achterzijde voorzien van een dakkapel. Hier zijn nog twee slaapkamers te vinden en afgesloten bergruimte.

Tuin:

De woning heeft een zonnige bestrate voortuin en een beschutte achtertuin met een houten berging met overkapping (2022). De tuin is voorzien van kunstgras en betegeling. Je kunt her een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden en kinderen kunnen hier veilig spelen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze eengezinswoning is gelegen aan een rustige straat in de heerlijk rustige, kindvriendelijke Schilders- en Waddenbuurt. Je woont hier op loop- of korte fietsafstand van het centrum, waar je een ruime keus aan winkels en horeca aantreft, alsmede een aantal culturele faciliteiten. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen zijn te vinden op loop- of korte fietsafstand van de woning. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op een paar minuten lopen en als je iets langer loopt kom je bij het NS-station Koog aan de Zaan. Met de auto zijn zowel de A7 richting

tekst

Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE jaren '30 woning met voor en achtertuin
- ✔ Uitstekend geïsoleerd
- ✔ 14 zonnepanelen
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Fundering: De woning is ingedeeld in kwaliteitsniveau I. Binnen 25 jaar na onderzoeksdatum (2001) zijn er geen maatregelen ter verbetering aan de fundering noodzakelijk. Tevens is er een meetrapport monitoring zakkingsgedrag aanwezig. Zakkingsnelheid afgelopen 12 maanden 0.7 mm/jaar.
- ✔ Rustig gelegen in centrale kindvriendelijke buurt
- ✔ Het bruisende centrum van Zaandam vlakbij
- ✔ 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 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.

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 1939. 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 er mee bekend dat de woning is gebouwd tussen 1870 en 1945 en is gebouwd op grenen heipalen. Deze palen zijn besmet met een bacterie die het hout aantast, waardoor in de toekomst funderingsherstel noodzakelijk is. Koper aanvaardt alle risico's en vrijwaart verkoper van aanspraken inzake funderingsherstel, nu en in de toekomst.
De woning is ingedeeld in kwaliteitsniveau I. Binnen 25 jaar na onderzoeksdatum zijn er geen maatregelen ter verbetering aan de fundering noodzakelijk. Koper verklaart bekend te zijn met het onderzoek en verklaart tevens een kopie te hebben ontvangen van het rapport van Wareco Amsterdam bv. inzake het funderingsonderzoek naar de bacteriële aantasting.

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 gebruiksooppervlakte.
De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvulling op artikel 15.3ontbindende 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

resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

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.

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!



Zaandam, Texelstraat 56

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek



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