



**Beste
Bert,**

**Deze woning is
verduurzaamd!**

Zaandam

Ooievaarstraat 48

 **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 € 499.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
115 m²

Inhoud
447 m³

Energie label
A

Perceeloppervlakte
126 m²

De woonkamer

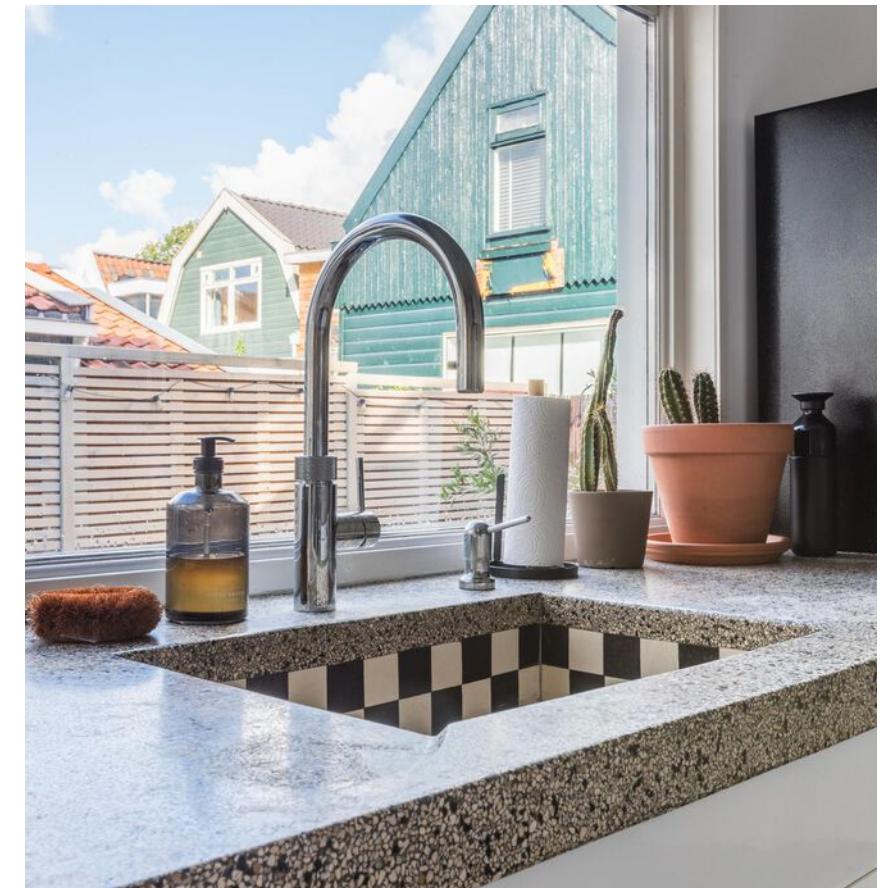
De woonkamer heeft hoge plafonds, aan de voorzijde twee raampartijen en aan de achterzijde openslaande deuren.



De keuken



De keuken heeft onder andere een Quooker en een luxe Boretti Majestic fornuis met twee ovens. Via de keuken kom je in de bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken heeft een toegangsdeur naar de tuin. Aan de bijkeuken bevindt zich een berging die via de tuin bereikbaar is.



De 1e verdieping

Hier bevinden zich onder de plafondbalken twee slaapkamers met beide een eigen inloopbadkamer.



De tuin

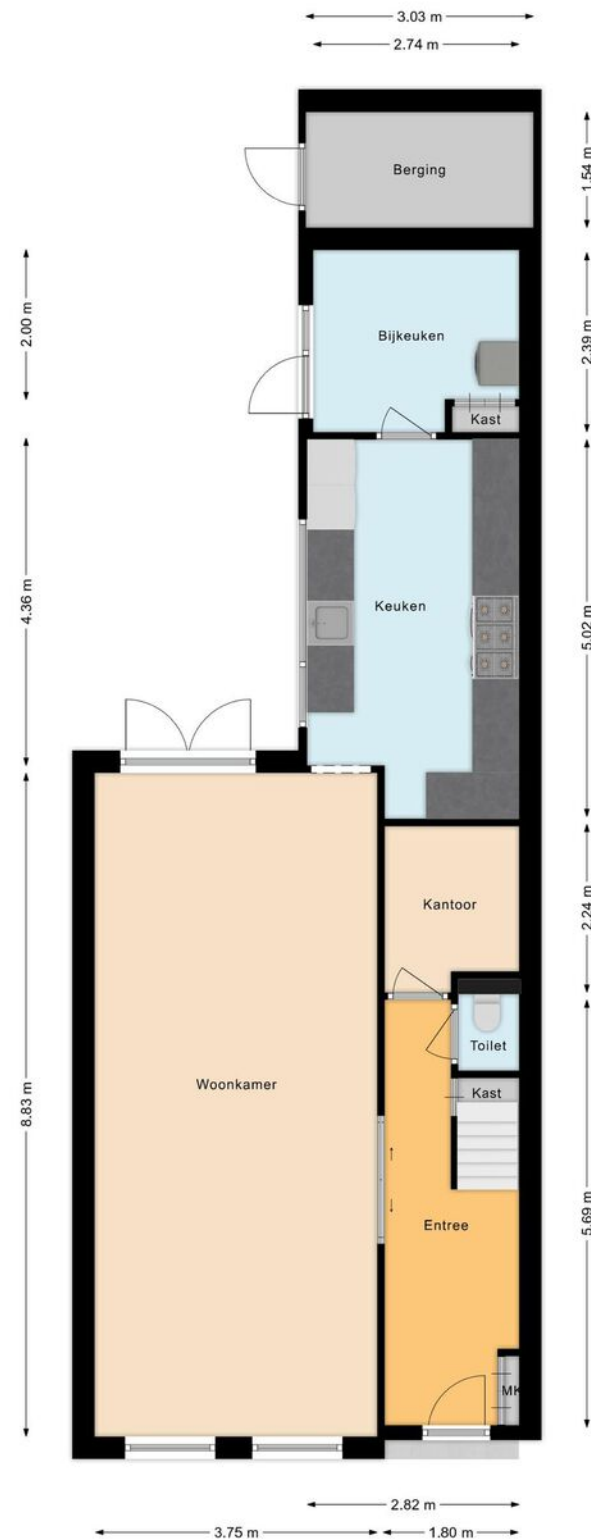


Er is een verzorgde, mooi aangelegde achtertuin op het noordwesten. Door de lage bebouwing kun je hier vanaf 12.00 tot zonsondergang genieten van de zon. Je treft hier ook de warmtepomp aan. De tuin is groot genoeg voor een loungeplek en om een eettafel buiten te plaatsen. Er is een achterom.



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

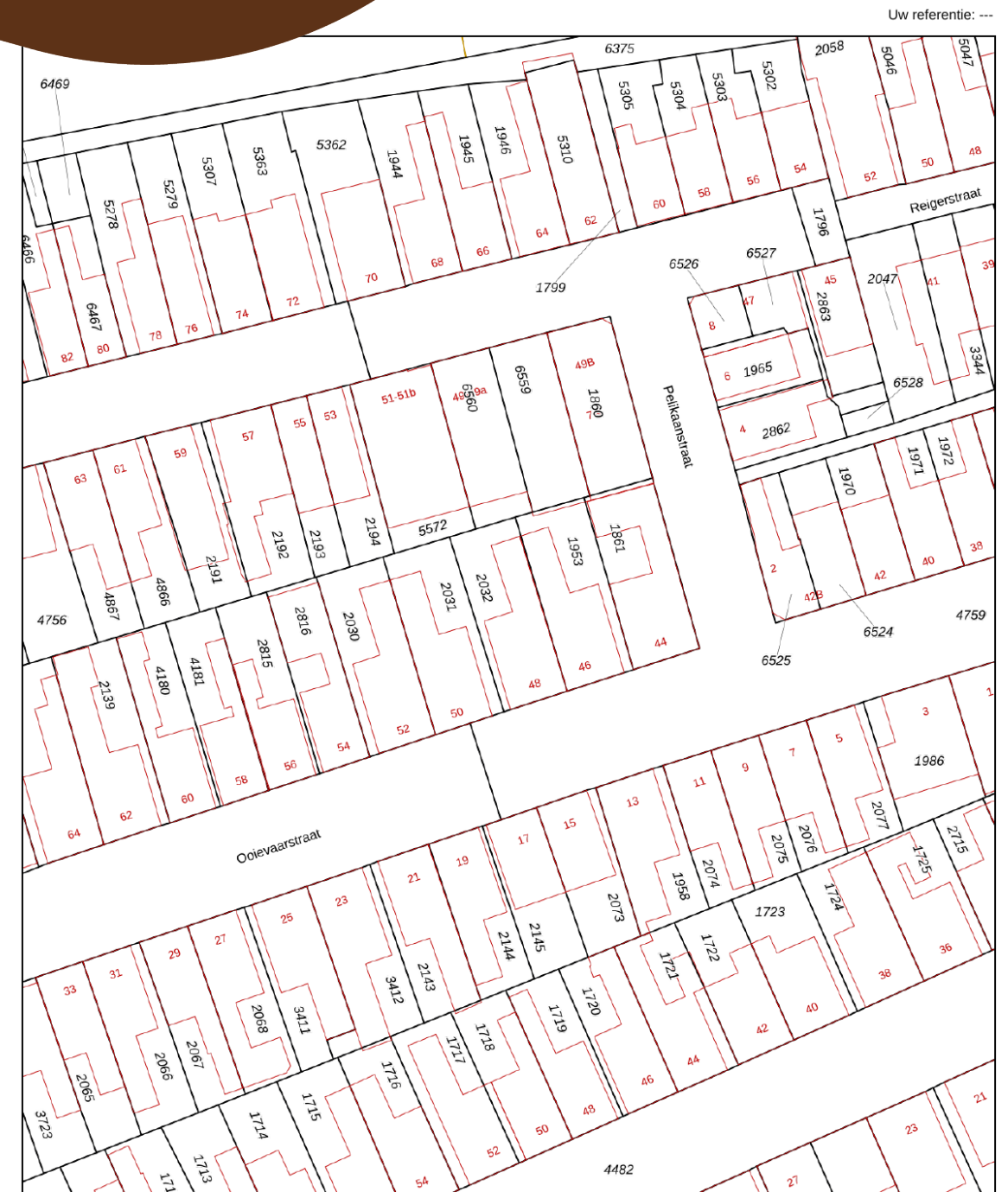
Eerste verdieping




Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



Uw referentie: ---

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaandam	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2032	

— Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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			•
Buitenverlichting	•		
Meterkast/schoenenkast	•		
Bijkeuken kasten + werkbladen	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
bureau/werkblad werkkamer	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron			•
Koel-vriescombinatie			•
Vaatwasser	•		
Quooker	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Wandplank toilet	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Spiegels in beide badkamers	•		
Badkamer Designradiator	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning			•
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Quatt hybride warmtepomp (uit te breiden tot full electric)	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Al het tuinmeubilair + Plantenpotten incl. planten			•

Belangrijke informatie

Een buitenkans! Er zijn huizen waar je meteen verliefd op wordt. Dit is zo'n huis, zeker wanneer je houdt van een woning (1928) met een authentieke uitstraling. Het huis is in 2019 en 2023 van top tot teen gerenoveerd met behoud van de sfeer van weleer. De woning is VERDUURZAAMD en INSTAPKLAAR. Daarnaast heb je een fijne tuin, waar je tot laat in de namiddag van de zon kunt genieten. En wat dacht je van 0 op de meter! Kom snel kijken naar deze prachtige woning die ook nog eens in een fijne kindvriendelijke buurt is gesitueerd. We nemen je mee:

- Woongenot: 115 m2
- Fraaie, karakteristieke voor- en achtergevel
- Ruime lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- En-suite deuren met glas-in-lood geven toegang tot de woonkamer
- Hoge plafonds
- Mooie aangebouwde keuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur
- Bijkeuken
- Kantoor/werkplek
- Twee ruime slaapkamers met beide een eigen badkamer
- Sanitair vernieuwd in 2019
- Volledig verduurzaamd, o.a. warmtepomp, 14 zonnepanelen en volledige isolatie
- Mooi aangelegde en verzorgde tuin
- Parkeergelegenheid rond de woning
- Gelegen in rustige kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de stoep bereiken we de authentieke, overkapte voordeur. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, zwevend toilet, kantoortje met werkplek en via en-suite deuren met glas-in-lood, toegang tot de woonkamer. De ruime, lichte woonkamer heeft hoge plafonds en aan de voorzijde twee raampartijen. Aan de achterzijde tref je openslaande deuren aan met een bovenlicht. Hier is ook de open doorgang naar de fraaie dubbelzijdige keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en een luxe Boretti Majestic fornuis met twee ovens. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Via de keuken kom je in de bijkeuken met de aansluitingen voor het witgoed. De bijkeuken heeft een toegangsdeur naar de tuin. Aan de bijkeuken vast bevindt zich een bergring die via de tuin bereikbaar is. Op de begane grond liggen mooie eikenhouten vloerdelen welke in 2023 nog geschuurd en geolied zijn!

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich onder de plafondbalken twee sfeervolle, keurig afgewerkte slaapkamers met beide een eigen inloopbadkamer. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een eigentijdse badruimte, deze is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een designradiator en een ruime inloopdouche. De slaapkamer aan de achterzijde heeft vier raampartijen en is eveneens voorzien van een wastafel en een inloopdouche. Op deze

Belangrijke informatie

verdieping ligt een houten vloer in visgraatpatroon en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. De paneeldeuren zijn behouden. Slaapkamer te kort? Het is mogelijk deze verdieping anders in te delen zodat er drie slaapkamers kunnen worden gerealiseerd!

Tuin:

De woning heeft een verzorgde, mooi aangelegde achtertuin op het noordwesten. Door de lage bebouwing kun je hier vanaf 12.00 tot zonsondergang genieten van de zon. De tuin is betegeld en gedeeltelijk voorzien van grind. Je treft hier ook de warmtepomp aan. Je hebt een mooie schutting en de tuin is groot genoeg voor een loungeplek en om een eettafel buiten te plaatsen. Er is een achterom, via de poort tussen de woningen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze prachtige woning (1928) is gelegen aan een rustige straat in de kindvriendelijke wijk Oud West, op loopafstand van het centrum van Zaandam. Hier vind je alles wat je nodig hebt: supermarkten, een ruime keus aan winkels en horeca en tevens een aantal culturele faciliteiten. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets goed bereikbaar. De bibliotheek, medische faciliteiten en een versmarkt, je vindt het hier allemaal vlakbij huis.

Ook de bushalte en het NS-station zijn lopend te bereiken, het is circa 12 minuten lopen naar het station. Vanaf het station gaan 5x per uur treinen naar Amsterdam Centraal, en frequent naar Schiphol en Alkmaar. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A7 richting Purmerend en Hoorn, die aansluit op de A8 en de ring A10 richting Amsterdam.

Kenmerken van de woning

- ✔ Volledig verduurzaamde en INSTAPKLARE, karakteristieke woning met tuin
- ✔ Warmtepomp, zonnepanelen en volledige isolatie
- ✔ Energielabel: A
- ✔ De fundering wordt gemonitord en heeft de zakking klein
- ✔ Uitstekende bereikbaarheid en openbaar vervoer
- ✔ Meubilair is in zijn geheel over te nemen

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 1928). 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 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 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 geldverstrekende 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.**



Hypotheeken 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!



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.



Beste Bert,

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



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. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheek

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

Zaandam, Ooievaarstraat 48

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