



**Beste  
Bert,**

**Wat een heerlijke woning  
met potentie!**

**Zaandam**

Else Mauhsstraat 1

 **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  
**112 m<sup>2</sup>**

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

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

Energielabel  
**C**

# De woonkamer

De woonkamer heeft aan de voorzijde een raam en opzij een schuifpui naar de tuin.



# De keuken



Aan de voorzijde bevindt zich ook de toegang tot de halfopen keukenruimte. Deze ruimte is voorzien van een L-vormige keuken. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur.



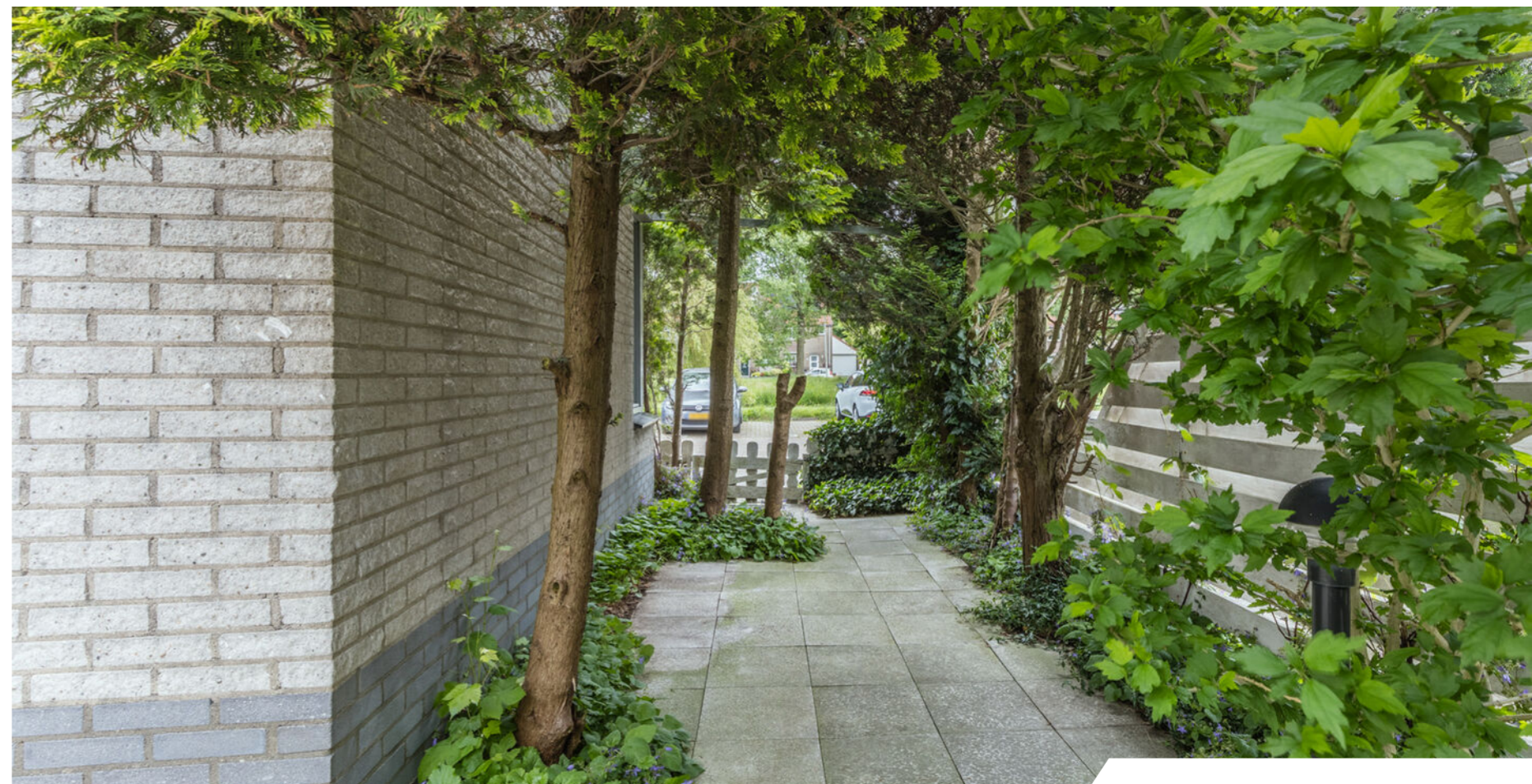
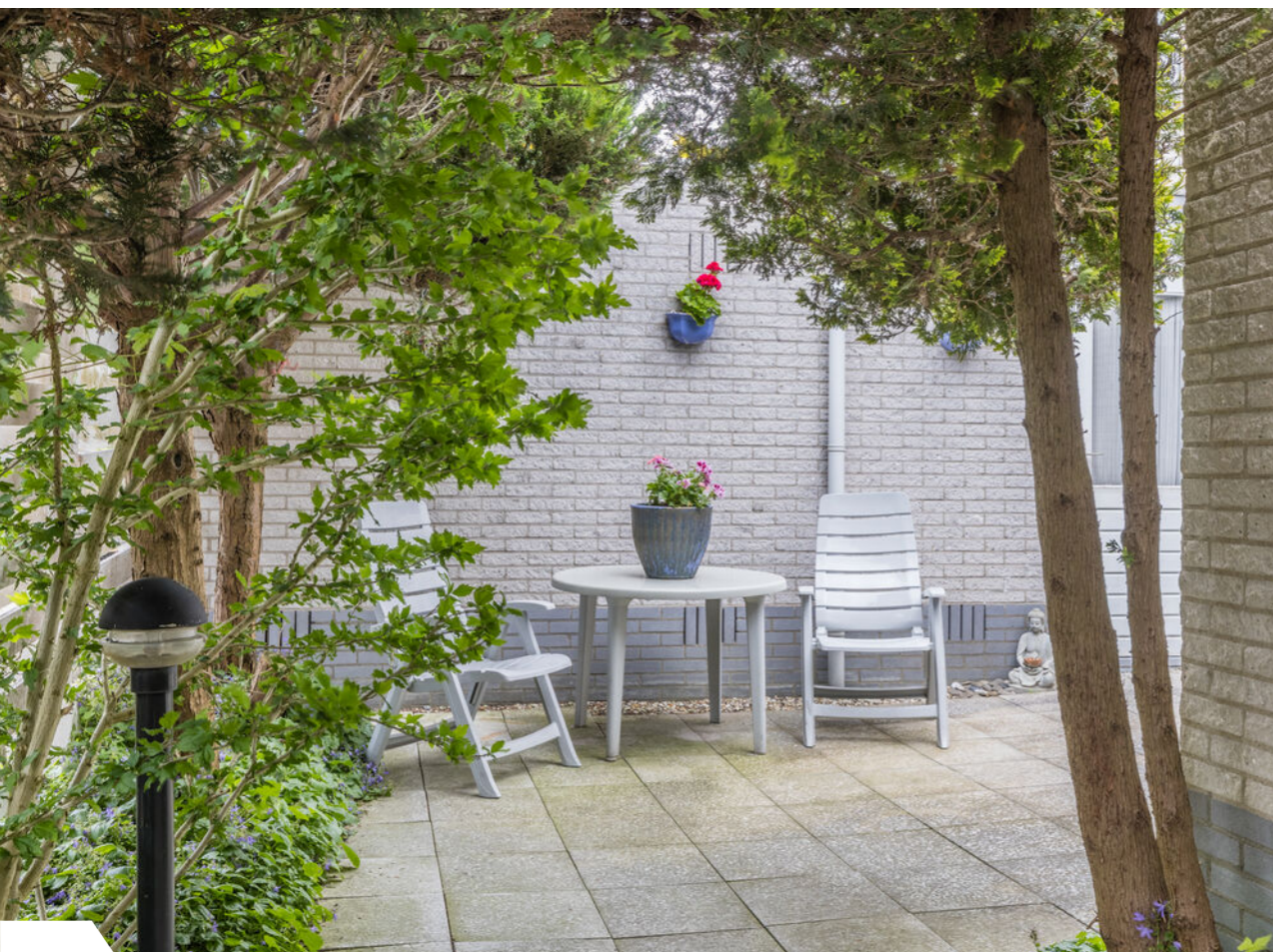
# De eerste verdieping

De woning beschikt over drie slaapkamers welke zich bevinden op deze verdieping, eveneens als de badkamer.



# De tuin

De woning heeft een voor- zij- en achtertuin gelegen op het zuidoosten waar je met veel privacy kan genieten.



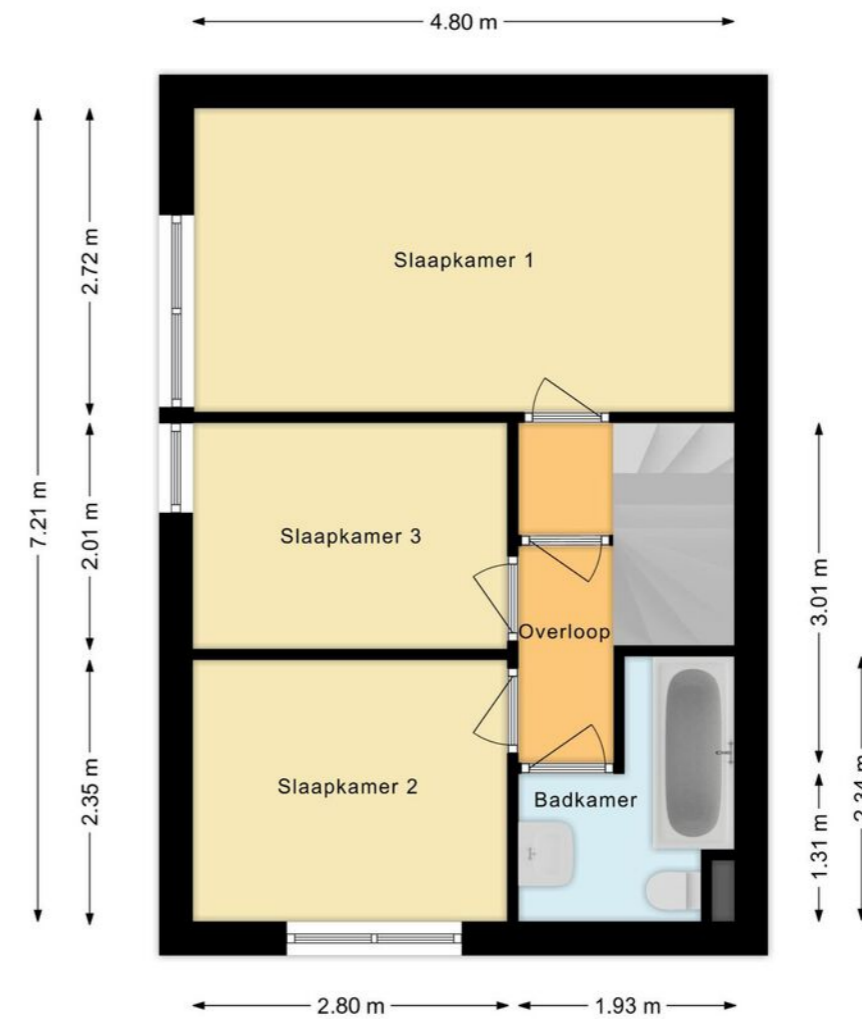
# Plattegrond

Begane grond



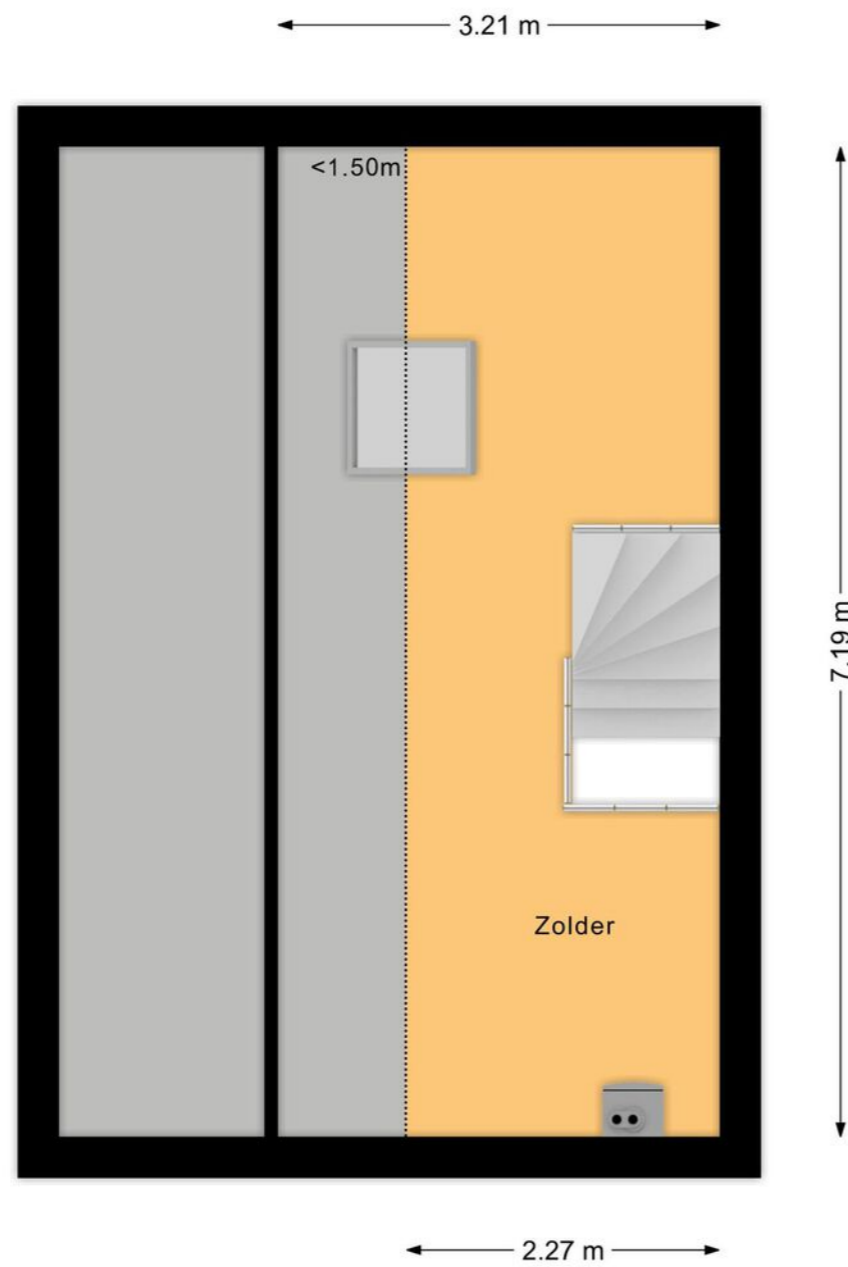
# Plattegrond

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 P  
 Perceel 1854

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
Kurkvloer	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Toiletkast	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
<b>Tuin</b>			

# Belangrijke informatie

Op een mooie, rustige locatie met vrij uitzicht over water, ligt deze ruime KWADRANT woning met tuin rondom het huis OP EIGEN GROND. Deze fijne woning is goed onderhouden maar biedt de nieuwe eigenaar ook zeker de mogelijkheid voor eigen styling en ideeën. Door de ligging heb je hier optimale privacy. Een heerlijke huis in een kindvriendelijke omgeving waar iedereen de ruimte heeft en je je direct thuis voelt.

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 111,8 m2
- Tuin met veel privacy rondom de woning
- Ruime living met schuifpui naar de tuin
- Royale woonkeuken
- Drie fijne slaapkamers
- Net sanitair met o.a. een ligbad
- Grote bergzolder
- Ruime berging met elektra in de tuin
- Rustig gelegen in ruim opgezette, kindvriendelijke wijk
- Centrale ligging met alle voorzieningen dichtbij

Loop je met ons mee?

We zetten de auto voor de woning en via de stoep en de voortuin bereiken we de voordeur. Entree met garderobe en meterkast, staand toilet met fonteintje en toegang tot de lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de voorzijde een raam en opzij een schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich ook de toegang tot de halfopen keukenruimte. Deze ruimte is voorzien van een L-vormige keuken. De keuken heeft witte fronten en is

voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkeuken is groot genoeg voor het plaatsen van een eettafel. Je hebt hier door verschillende raampartijen een mooie lichtinval. De keuken heeft een toegangsdeur tot de tuin.

In de ruime woonkamer is plaats voor een ruime zithoek, een werkplek en een eettafel. Je treft hier ook de open trap naar de eerste verdieping aan. Op de begane grond zijn de muren, plafonds en de vloer keurig afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning, één slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer, en de derde slaapkamer ligt centraal op de verdieping. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en hebben een fijne lichtinval. Op de gang tref je een tochtdeur aan. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een staand toilet en een ligbad met douche.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier komt het daglicht via een Velux dakraam binnen. Je treft hier bergruimte aan en de cv-installatie.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een voortuin, een zijtuin en een beschutte, deels ommuurde achtertuin met een stenen berging met elektra. De tuin is grotendeels betegeld en afgescheiden met hoge volgroeide heesters en coniferen. Je geniet hier van veel privacy. De tuin is groot genoeg om er een loungeplek te realiseren en een tafel buiten te plaatsen om gezellig in de zomermaanden buiten te eten.

## Parkeren:

Je hebt parkeergelegenheid voor de woning en er is voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.

## Ken je de omgeving al?

Deze mooie KWADRANT woning (1989) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Westerwatering. Aan de overkant van de straat loopt een water. Het Westzijdeveld is vlakbij. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen en diverse culturele faciliteiten aantreft. De supermarkt bevindt zich op loopafstand. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en scholen. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets goed bereikbaar. De bushalte staat op een paar minuten lopen en het NS-station bevindt zich op korte fietsafstand. Van het station gaan frequente, directe treinen naar onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, rustig gelegen KWADRANT woning met tuin
- ✔ Vrij uitzicht
- ✔ Energielabel C
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke omgeving
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Directe treinverbindingen met Amsterdam en Schiphol
- ✔ 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 1989. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



#### Hypotheeken

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, Else Mauhsstraat 1

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**