



**Beste
Bert,**

**Een woning met
praktijkruimte aan huis?**

Zaandam

Zeemansstraat 13

 **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 € 625.000 k.k.

Woonoppervlakte
132 m²

Inhoud
515 m³

Perceeloppervlakte
84 m²

Energielabel
A

De woonkamer



De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping. De woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen, aan de achterzijde is de U-vormige keuken gesitueerd.



De keuken

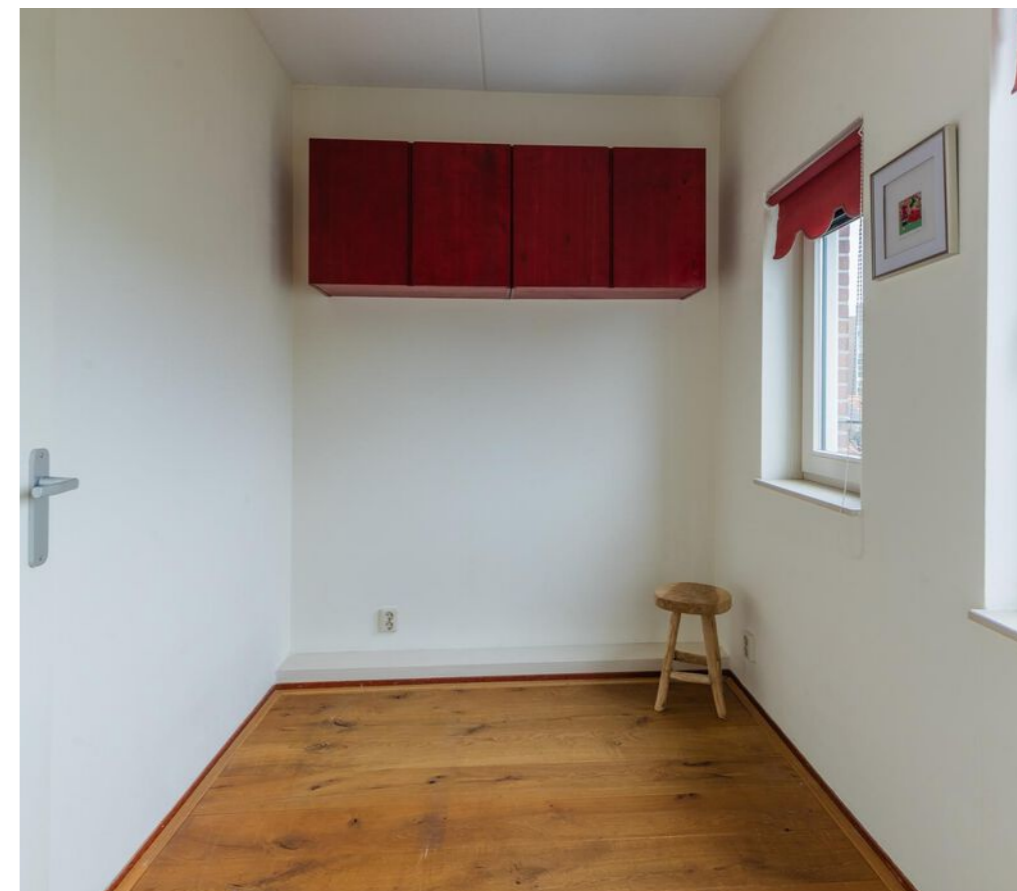


De keuken bevindt zich eveneens op de eerste verdieping. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je via een raam zicht op de tuin beneden.



De slaapkamers

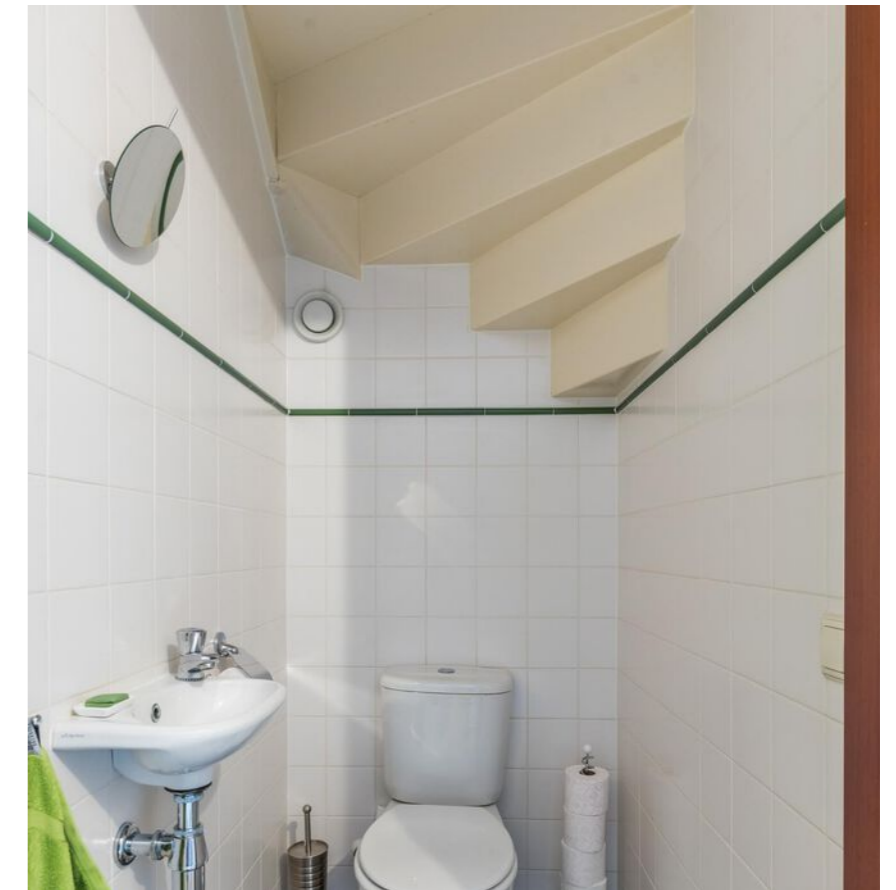
De vier slaapkamers bevinden zich op de tweede- en derde verdieping.



Het sanitair



De badkamer en het separate zwevende toilet met fonteintje liggen centraal op de verdieping. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een inloopdouche en een ligbad.



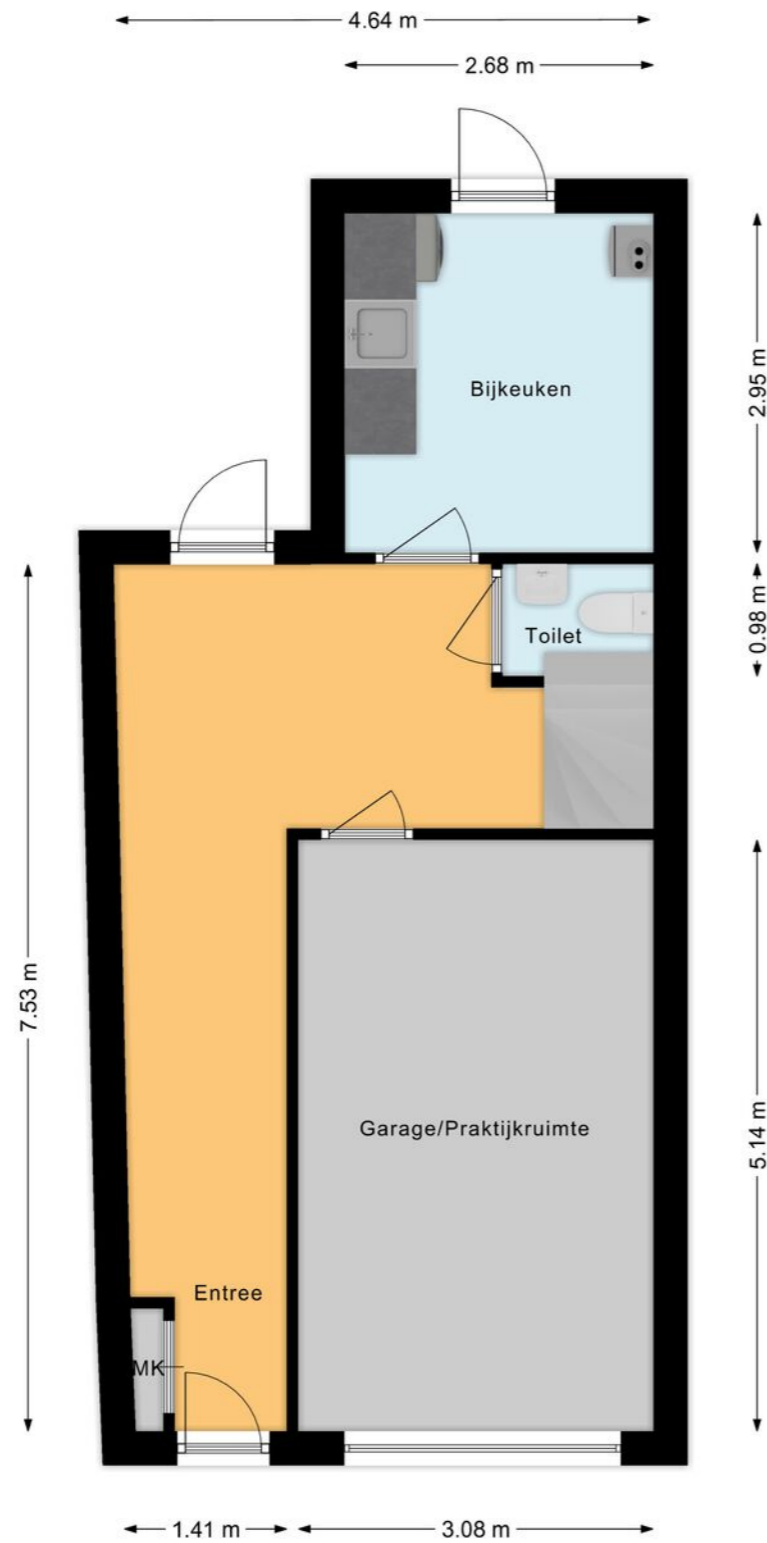
Het balkon en de tuin

De sfeervolle tuin heeft een border met vaste planten en heesters. Het balkon bevindt zich op de eerste verdieping.



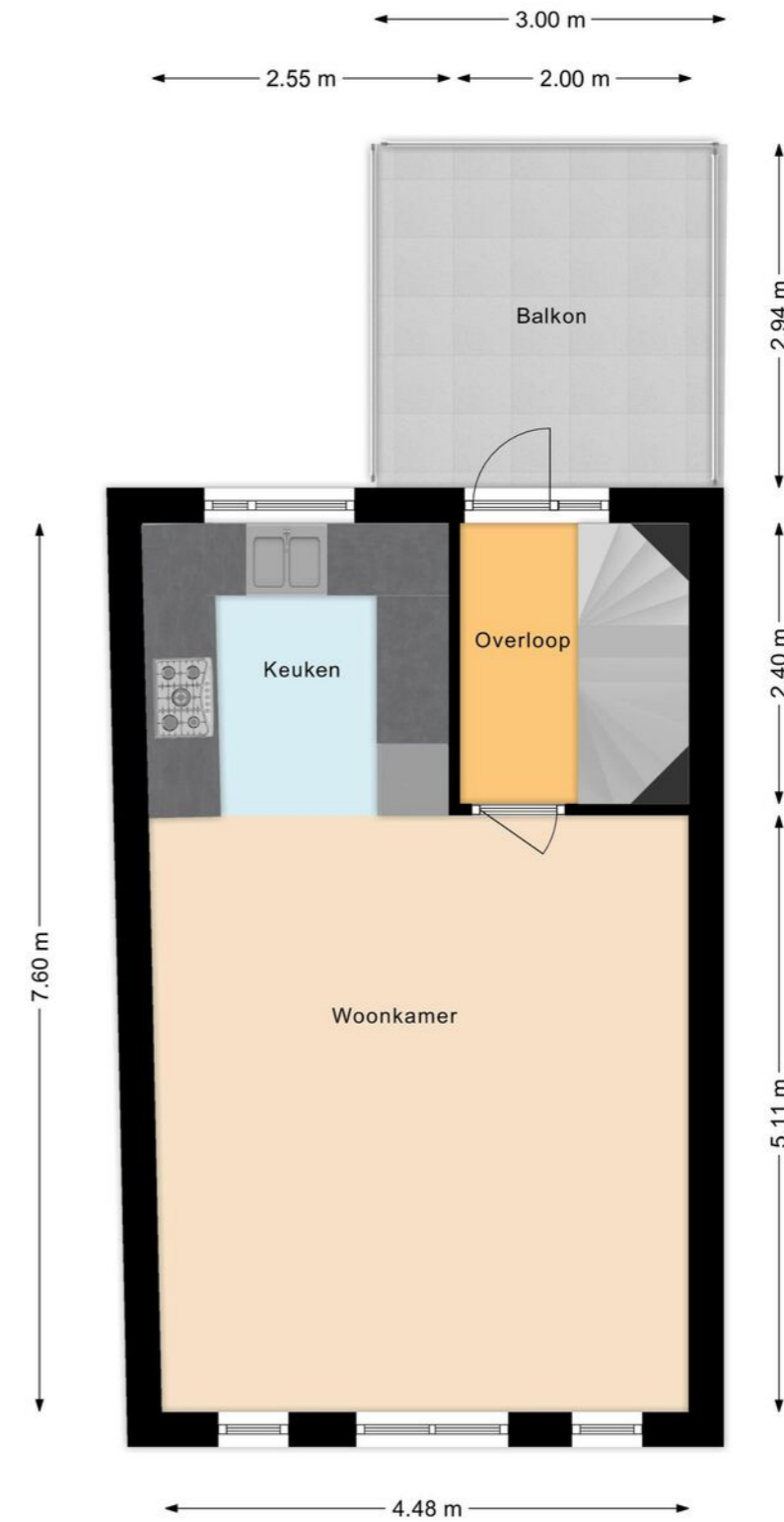
Plattegrond

Begane grond



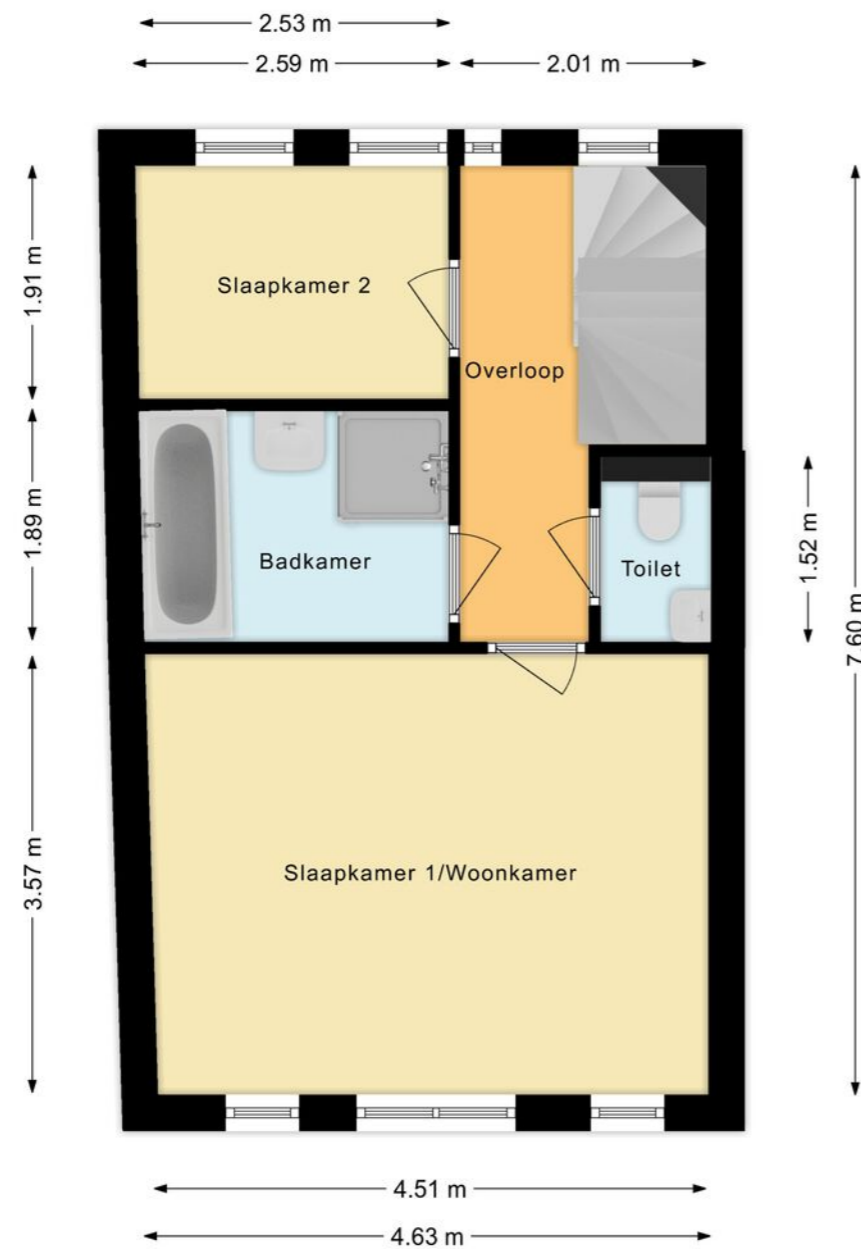
Plattegrond

Eerste verdieping



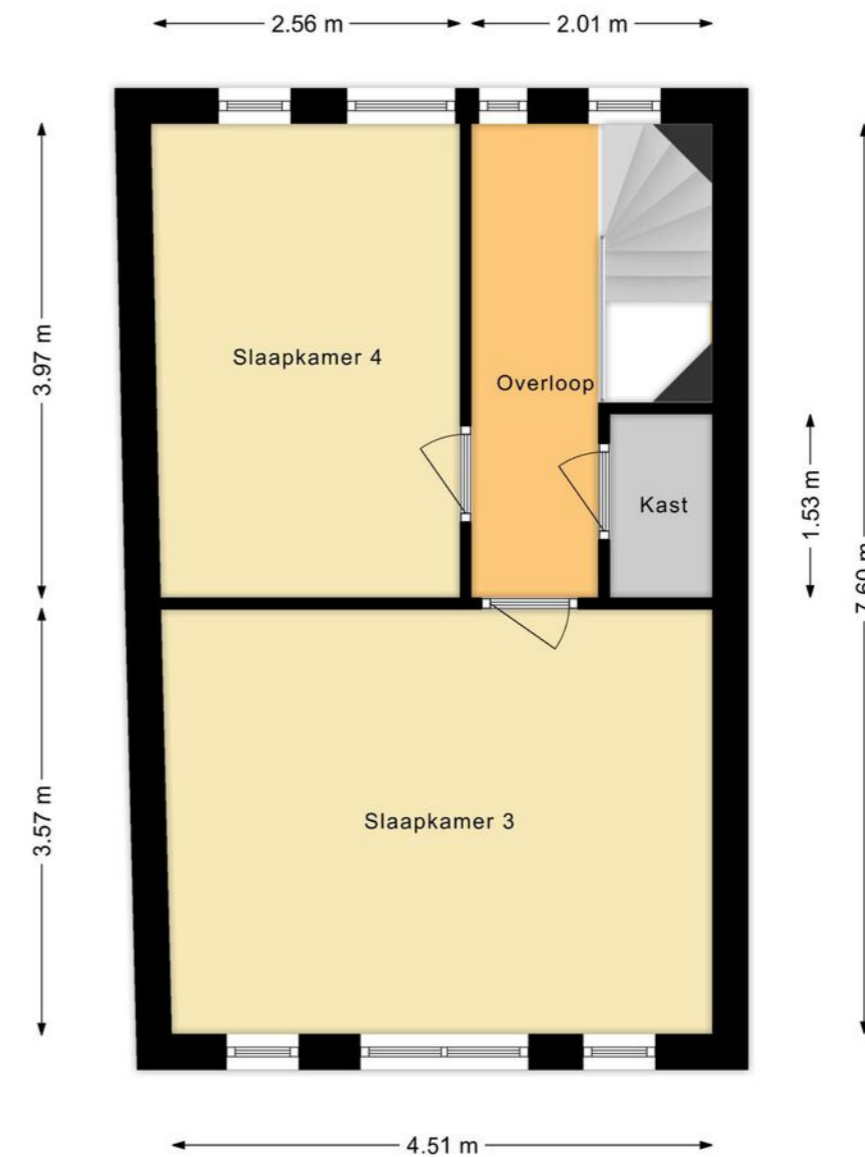
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Derde verdieping



Overzichts- plattegrond


Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadaster 
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zaandam	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 12292	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 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			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
lampen gang		•	
lamp slaapkamers inclusief alle lampenkappen		•	
Kasten slaapkamers bovenste verdieping			•
Kasten bijkeuken en garage			•
Gordijnrails			•
Rol gordijnen			•
(Losse) horren/rolhorren			•
Gordijnen woonkeuken inclusief rails			•
Gordijnen woonkamer excl. rails		•	
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
meubilair woonkeuken inclusief tafel			•
wijnrek/kast keuken		•	
zitbank woonkamer en woonkeuken			•
teak meubilair woonkamer		•	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
zitbank woonkeuken	•		
Hogekast woonkeuken	•		
TV kast woonkeuken	•		
Tafel woonkeuken	•		
Eetkamer stoelen		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Extra toiletrolhouders		•	
Afvalbakken		•	
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	•		
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Horen & radiator folie	•		
Anti-tocht slaapkamerdeur	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Wasmachine			•
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		
tuintafel met 2 stoelen & zonparaplu	•		
Terras meubilair	•		

Belangrijke informatie

Wat een prachtige en originele woning is dit! De woning telt 4 verdiepingen en heeft de uitstraling van een pakhuis. Op de begane grond bevindt zich de inpandige garage, een toilet, de bijkeuken en de toegang tot de tuin. De garage biedt zelfs de MOGELIJKHEID TOT PRAKTIJKRUIMTE aan huis te realiseren! De sfeervolle woonkamer met open keuken en het dakterras bevindt zich op de eerste verdieping en de vier slaapkamers zijn verdeeld over de twee bovenste verdiepingen. Wat een ruimte heeft iedereen in dit fraaie huis. Is je belangstelling gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Zo'n unieke woning kom je niet vaak tegen.

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 132 m2
- Inpandige garage, toilet en bijkeuken op begane grond
- Ommuurde tuin met buitentrap
- Veel privacy
- Woonkamer met open keuken
- Ruim terras met loungeplek
- Vier royale slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Keurig sanitair met o.a. een ligbad
- Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- Alle voorzieningen op loopafstand

Loop je met ons mee?

Via de stoep bereiken we de voordeur van de woning. Ruime gang/hal met garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, staand toilet met fonteintje en toegang tot de ruime bijkeuken. Je

kunt de woning ook via de inpandige garage binnengaan. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok, bergruimte en ook de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie tref je hier aan. Zowel de hal als de bijkeuken hebben een toegang tot de ommuurde tuin.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop. De overloop heeft een toegangsdeur naar een ruim dakterras waar je een fijne loungeplek kunt realiseren. Ook de toegangsdeur tot de lichte woonkamer met open keuken tref je hier aan. De woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen, aan de achterzijde is de U-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft crème witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je via een raam zicht op de tuin beneden. Op deze verdieping liggen mooie houten vloerdelen.

Tweede verdieping:

Via de overloop zijn twee slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer bereikbaar. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en een kleinere aan de achterzijde. De badkamer en het separate zwevende toilet met fonteintje liggen centraal op de verdieping. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een inloopdouche en een ligbad. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt en heeft een mooie lichtinval.

Belangrijke informatie

Derde verdieping:

Via de vaste trap bereiken we deze verdieping. Hier zijn nog eens twee royale slaapkamers te vinden en een vaste bergkast.

Tuin:

De woning heeft op de begane grond een bestrate en grotendeels ommuurde tuin. De sfeervolle tuin heeft een border met vaste planten en heesters. Je hebt hier optimale privacy en de mogelijkheid om een fijne loungeplek te realiseren. In de tuin staat een hoge ijzeren trap die naar het terras van de eerste verdieping leidt. Vanaf de tuin en vanaf de eerste verdieping zijn respectievelijk het huis en de tuin bereikbaar

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor en rond de woning en in de eigen garage. Je hebt een parkeervergunning nodig.

Ken je de omgeving al?

Deze unieke woning is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Oud West, op loopafstand van het bruisende centrum met zijn vele winkels, horeca en culturele faciliteiten. Je hoeft dus niet ver voor de boodschappen of een avondje uit! Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Ook de vele sportfaciliteiten die Zaandam te bieden heeft zijn per fiets uitstekend bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime en unieke eengezinswoning (type pakhuis) met tuin en inpandige garage
- ✔ Energielabel A
- ✔ Zeer centrale en gunstige ligging
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Snelle verbindingen naar Amsterdam Centraal 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 volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2003. 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.



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, Zeemansstraat 13

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