



**Beste  
Bert,**

**Wat een karakteristieke  
woning!**

**Wormerveer**

Krommenieerweg 62

 **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  
**108 m<sup>2</sup>**

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

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

Energielabel  
**D**

# De woonkamer

De sfeervolle, speels ingedeelde woonkamer met balkenplafond creëert zo een landelijk gevoel.



# De keuken



Aan de voorzijde bevindt zich de L-vormige keuken. De moderne keuken heeft witte fronten en een donker aanrechtblad, en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een openslaande deur naar de voortuin.



# Slaapkamers

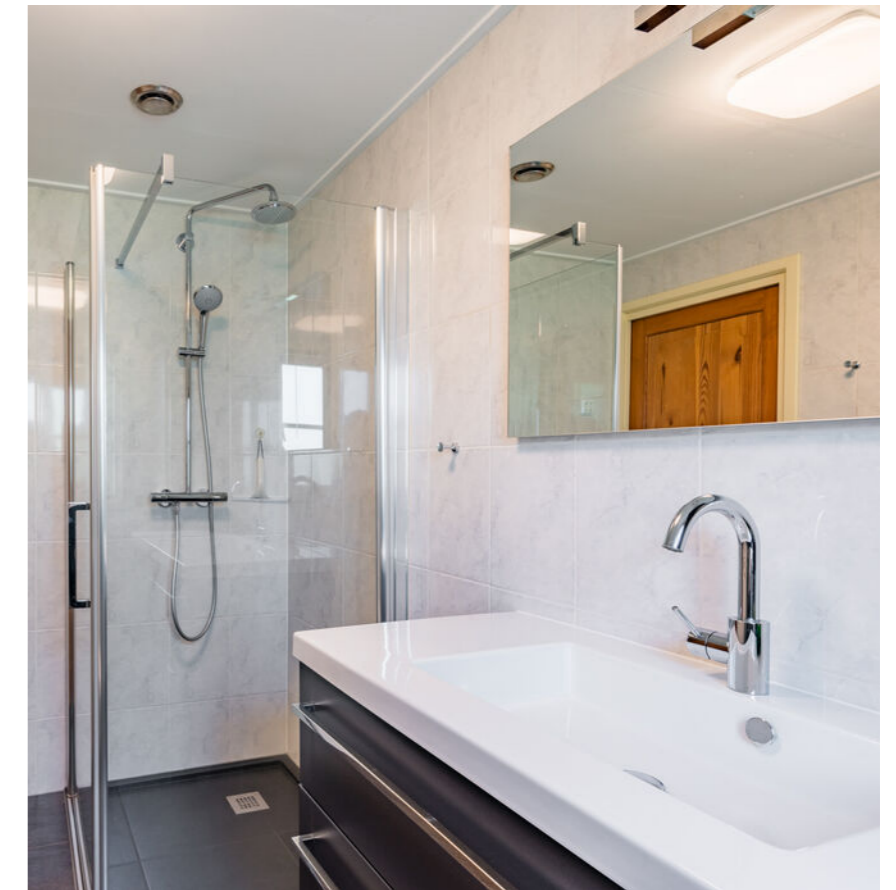
De master bedroom is heerlijk ruim en laat veel licht toe beide slaapkamers geven een oase aan licht.



# De badkamer



De tot aan het plafond betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en spiegel, een designradiator, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche.



# 1e Verdieping

Hier treffen we een derde slaap-/werkkamer aan, en een ruime multifunctionele ruimte.



# De tuin

De voortuin is heerlijk groen en voorzien van verschillende zonnige terrassen.





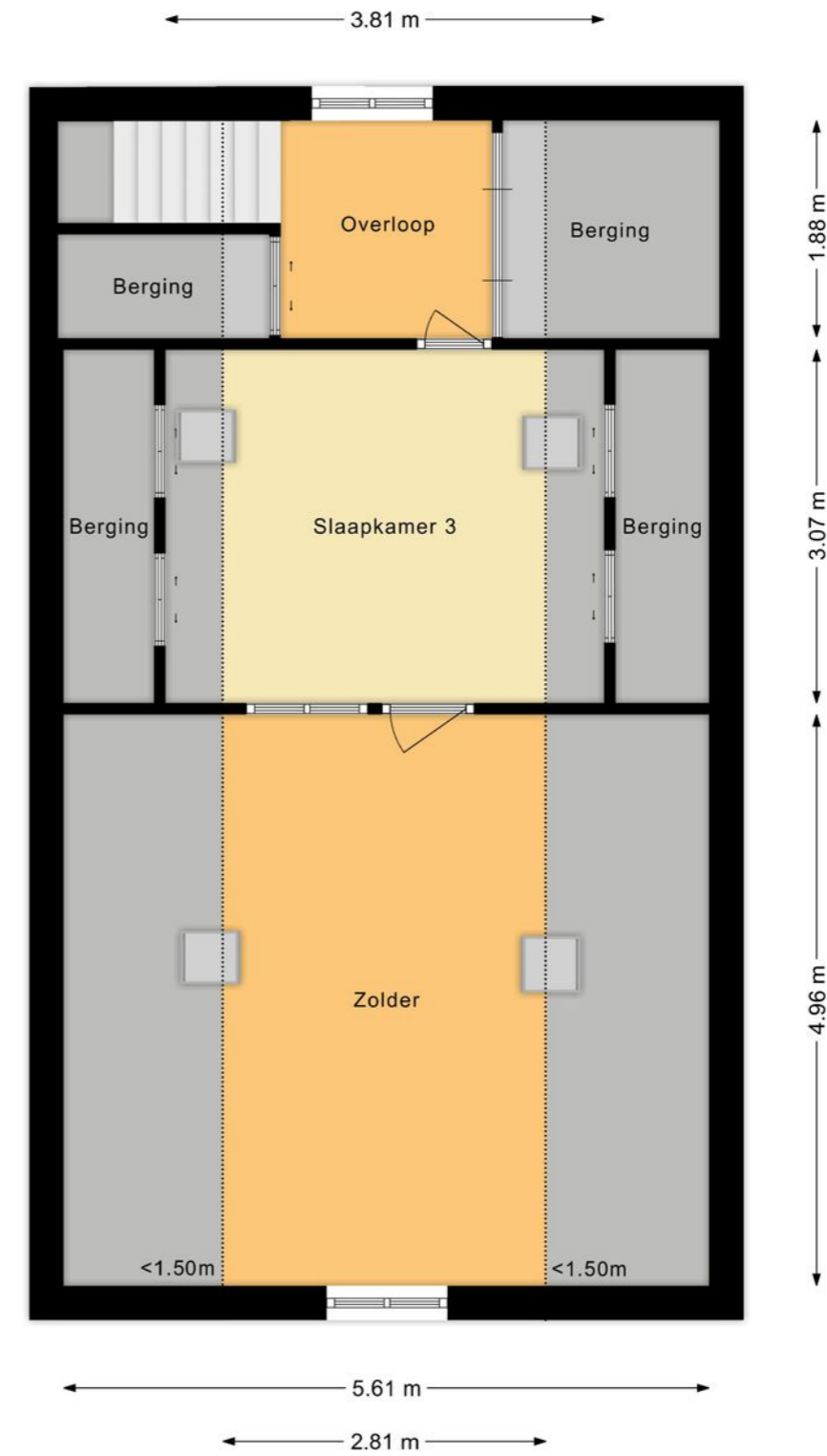
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

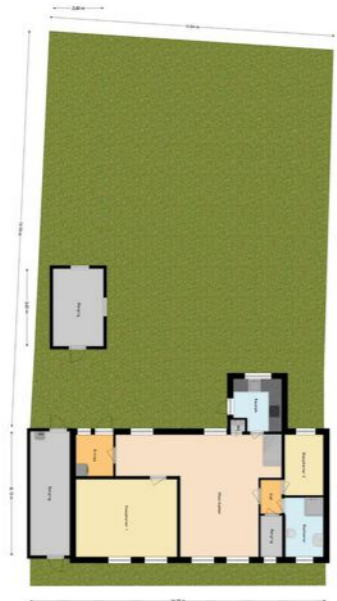
Eerste verdieping




# Overzichts- plattegrond

# Ligging

Kadastrale kaart



Uw referentie: ---

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wormerveer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2699	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 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>			
Legplanken		•	
Stalen en houtenkast	•		
Gordijnrails	•		
Overgordijnen		•	
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Pvc	•		
Designradiator(en)	•		
Spiegelwanden	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		•	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Radiatorfolie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting			•
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Tuingereedschap/grasmaaier/verticuteermachine/ oprolbare tuinslang 30 meter/kleine kettingzaag/ tuinbank/			•
Stelling/keukenkastjes in de schuur		•	
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)			•
Lange ladder lang en korte ladder /huishoudtrap zware uitvoering			•

# Belangrijke informatie

Wat een droom van een woning is dit! Houd je van een karakteristieke woning met een heerlijke tuin? Dan is deze vrijstaande woning echt iets voor jou! Dit huis met Zaanse uitstraling uit 1895, oorspronkelijk een dubbel woonhuis, is door de huidige eigenaren omgetoverd tot een prachtig en ruim familiehuis, waarbij de authentieke sfeer behouden is gebleven. Over ieder detail is nagedacht, wat deze woning zowel comfortabel als uniek maakt. Het huis is zowel van binnen als van buiten uitstekend onderhouden en de woning is centraal gelegen. Je auto kun je kwijt op eigen terrein. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 108,3 m2
- Sfeervolle woonkamer met authentieke uitstraling
- Moderne separate keuken
- Twee slaapkamers op de begane grond
- Mooi sanitair
- Derde slaapkamer op de eerste verdieping mogelijkheid tot vier.
- Multifunctionele zolderruimte op de eerste verdieping
- Twee bergingen op de begane grond
- Ruime schuur in stijl van de woning
- Eigen oprit in afgesloten tuin
- Mooi volgroeide groene voortuin
- Centrale ligging in gezellige buurt

Loop je met ons mee?

We openen het hek van de voortuin en zetten de auto op de eigen oprit en bereiken de voordeur. Entree met garderobe (hier bevinden zich ook de aansluitingen

voor het witgoed), toegang tot de woonkamer. De sfeervolle, speels ingedeelde woonkamer met balkenplafond heeft zowel aan de voor- als achterzijde twee raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich de L-vormige keuken. De moderne keuken heeft witte fronten en een donker aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een openslaande deur naar de voortuin. Naast de keuken bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een tussenhuis met toegang tot een berging, de badkamer en een slaapkamer. De hoofdslaapkamer is eveneens via de woonkamer bereikbaar.

De tot aan het plafond betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en spiegel, een designradiator, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche. De hoofdslaapkamer is heerlijk ruim en heeft twee ramen aan de achterzijde van de woning. Alle ruimten zijn keurig afgewerkt met behoud van het karakter van het huis.

Eerste verdieping:

Via de trap in de woonkamer bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we een derde slaap-/werkkamer aan, en een ruime multifunctionele ruimte die voor veel doeleinden is geschikt. Ook is hier nog veel berging te vinden. Ook deze lichte verdieping is goed afgewerkt en is naast twee raampartijen, voorzien van vier Velux dakramen.

# Belangrijke informatie

Aan de woning vast bevindt zich een diepe berging. Hier tref je de cv-installatie aan. Deze berging heeft een deur naar de achtertuin.

Tuin:

De woning heeft een diepe, afgesloten voortuin en een strookje achtertuin. De voortuin is heerlijke groen en voorzien van verschillende zonnige terrassen. Voor de woning staan drie leibomen. De tuin is gedeeltelijk ommuurd en je hebt daardoor veel privacy. In de zomermaanden kun je fijn buiten eten met familie en vrienden. In de tuin staat een schuur in stijl van de woning.

Parkeren:

Je kunt je auto('s) parkeren op de eigen oprit in de voortuin.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande, in stijl gerenoveerde woning (1895) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Wormerveer Noord. Je woont hier op korte loopafstand van het centrum, waar je alle benodigde voorzieningen aantreft, zoals supermarkten, een ruime keus aan winkels en restaurants. Bovendien woon je aan de rand van het winkelcentrum Marktplein, waar je ook enkele supermarkten aantreft. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Sportfaciliteiten en parken zijn met de fiets uitstekend te bereiken.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke, in stijl gerenoveerde VRIJSTAANDE woning
- ✔ Diepe voortuin met verschillende terrassen
- ✔ Centraal gelegen, alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Parkeren op eigen terrein
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Meetrapport Monitoring Zakkingsgedrag is aanwezig; de zakkingsnelheid is gekwalificeerd als klein
- ✔ 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 1895. 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 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 geldverstrekker een 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.**



Wormerveer, Krommenieerweg 62

## 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 – 647 20 50 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**