



**Beste  
Bert,**

**Luxe 2-onder-1-kap  
jaren '30 woning!**

**Koog Aan De Zaan**

Museumlaan 34

 **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 om de waarde te bepalen en 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 € 725.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**164 m<sup>2</sup>**

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

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

Energielabel  
**C**

# De woonkamer

De ruime living heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker en twee ramen, zodat er een prachtige lichtinval ontstaat.



# De keuken



De keuken (Schmidt Evolution Maryville E130) heeft kashmir grey fronten en je vindt er een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een gasfornuis, een koelkast met vriezer en een Quooker.



# Het gastenverblijf

Het volledig ingerichte gastenverblijf heeft een eigen ingang via de zijtuin en is voorzien van een airco.



# De eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer met inloopdouche.



# De tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we de zolderverdieping. Deze lichte, keurig afgewerkte ruimte kan dienst doen als slaapkamer, maar ook als werk- of hobbykamer.



# De tuin

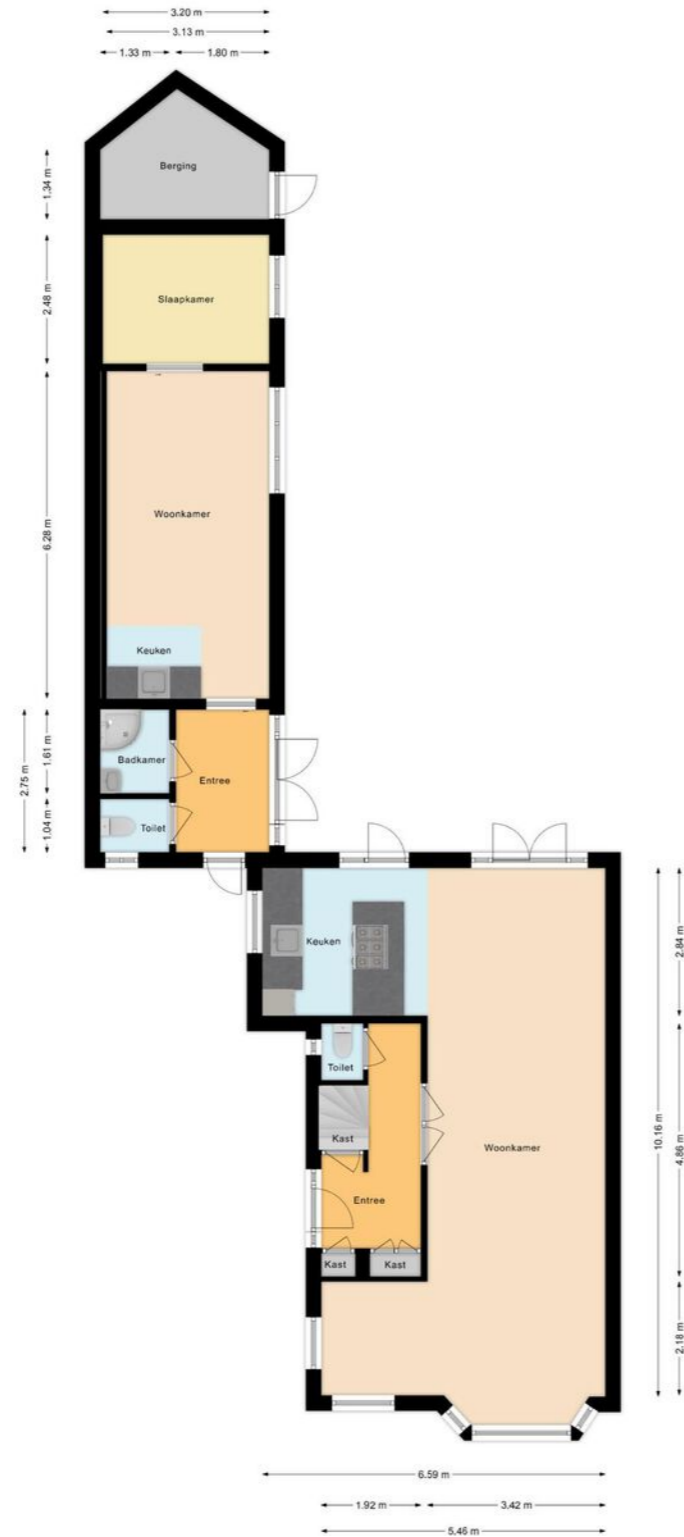
De achtertuin is gericht op het noordwesten en biedt genoeg mogelijkheden voor loungeplekken.





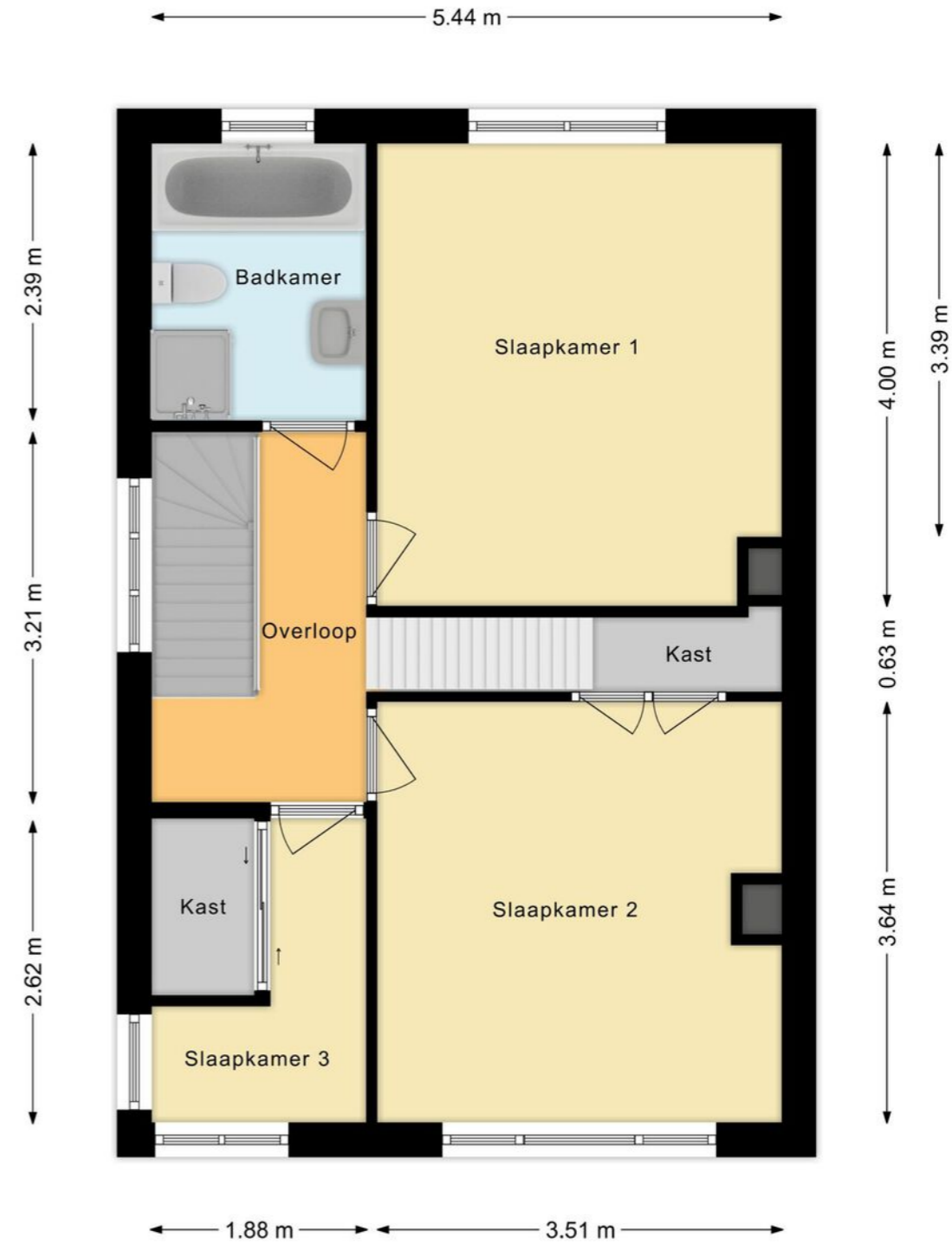
# Plattegrond

Begane grond



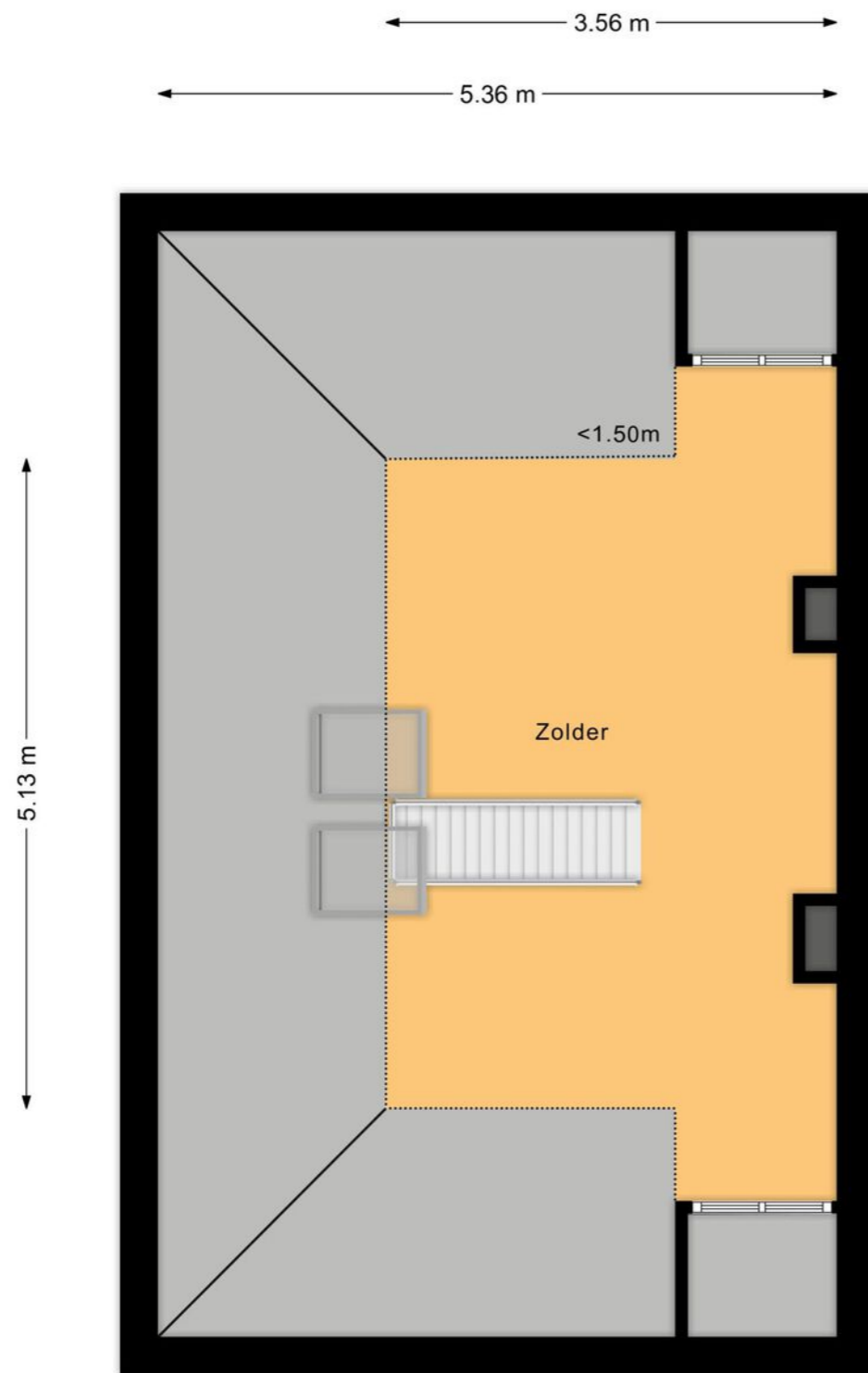
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: Museumlaan34



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Koog aan de Zaan	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4998	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2022  
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>			
Radiatorafwerking	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- losse (hang)lampen			•
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast 1e verdieping met legplanken blijft achter		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- overgordijnen	•		
- vitrages			•
- rolgordijnen	•		
- lamellen	•		
- jaloezieën	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- koelkast	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 losse hanglampen in de keuken			•
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletborstel(houder)		•	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam kleine kamer 1e verdieping	•		
- voorzetraam nabij glas en loodraam	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			•
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- plantenbakken en potten	•		
- parasol en bbq			•

# Belangrijke informatie

Op een mooie, rustige locatie is deze luxe 2-onder-1-kap jaren '30 woning gelegen. Deze fraaie, uitstekend onderhouden woning heeft zijn sfeer en authenticiteit behouden, maar is comfortabel aangepast aan de huidige tijd. Het huis met eindigging en eigen parkeergelegenheid heeft in de grote, diepe tuin een apart gastenverblijf, dat is uitgerust met alle voorzieningen. Ideaal als er gasten komen logeren. Een prachtige, hoogwaardig afgewerkte woning op een fijne plek.

We nemen je mee:

- Woongenot: 163,6 m<sup>2</sup>
- Ruime en lichte living met open keuken
- Keuken voorzien van hoogwaardige apparatuur
- Vloerverwarming in gang, toilet en keuken
- Sfeervolle erker en openslaande deuren naar de tuin
- Drie fijne slaapkamers
- Ruime zolderkamer
- Overloop voorzien van glas-in-loodraam
- Luxe sanitair met o.a. ligbad
- Grote, diepe tuin met veel privacy
- De woning is voorzien van een compleet ingericht gastenverblijf

Loop je met ons mee?

Via de voor- en zijtuin bereiken we de authentieke voordeur. Ruime entree met vaste kasten, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer via dubbele glasdeuren. De ruime living heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker en twee ramen, zodat er een prachtige lichtinval ontstaat. De

achterzijde is voorzien van hoge brede raampartijen met openslaande deuren naar de tuin. Hier tref je ook de keuken aan. De keuken heeft kashmir grey fronten en je vindt er een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een gasfornuis, een koelkast met vriezer en een Quooker. In de buurt van de keuken is plaats voor een ruime eettafel. In de entree, het toilet en de keuken liggen tegels met vloerverwarming. In de woonkamer liggen houten vloerdelen. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je deze verdieping. De overloop is voorzien van een fraai glas-in-loodraam. Hier zijn twee ruime slaapkamers en een kleinere slaapkamer met ruime vaste kast te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en de grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en verlichte spiegel, een inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet en een ligbad. Op de overloop en slaapkamers ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de zolderverdieping. Deze lichte, keurig afgewerkte ruimte kan dienst doen als slaapkamer, maar ook als werk- of hobbykamer. Aan zowel de voorzijde als de achterzijde bevindt zich een kleine dakkapel. Daglicht komt hier via Velux dakramen binnen. Ook hier ligt laminaat op de vloer.

# Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een deels betegelde, deels groene voortuin en een omhaagde zijtuin. De beschutte, diepe achtertuin is eveneens deels groen en deels betegeld. Aan de woning vast vind je een groot terras waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren of een tafel buiten kunt plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Ook achterin de tuin is een terras gerealiseerd. Aan het gastenverblijf vast vind je een stenen berging met elektra. Er is een achterom.

Gastenverblijf:

Het volledig ingerichte gastenverblijf heeft een eigen ingang via de zijtuin. Entree met separaat toilet en douche. Toegang met schuifdeur naar de woonkamer met keukenblok, toegang met schuifdeur naar de slaapkamer. Het gastenverblijf is voorzien van een airco met warmte en koelfunctie. Via openslaande deuren in de woonkamer bereik je de tuin.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze prachtige woning (1929) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Oud Koog, op nog geen tien minuten lopen van het centrum, waar je diverse winkels en horeca aantreft. De supermarkt vind je eveneens op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden en luxe 2-onder-1-kap jaren '30 woning
- ✔ Separaat gastenverblijf
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Op rustige locatie in kindvriendelijke buurt
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Conclusie meetrapport monitoring zakkingsgedrag: De zakkingsnelheid van het meetbout behorende bij deze woning is gekwalificeerd als klein.

# 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 hypothe(ek)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 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 1929. 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 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 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) 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.

## 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 bijna zevenentwintig 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.**



Koog Aan De Zaan, Museumlaan 34

# 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!



**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**