



**Beste
Bert,**

**Wat een heerlijk ruime
woning en tuin!**

Halfweg

Polanenstraat 3

 **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 € 575.000 k.k.

Woonoppervlakte
146 m²

Inhoud
532 m³

Perceeloppervlakte
340 m²

Energielabel
D

De keuken



De L-vormige keuken (Ikea) heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. Ook de keuken heeft een mooie lichtinval en er is een deur naar de tuin. In de keuken bevindt zich een bergkast.



De woonkamer

De ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een halve erker en ramen en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin.





De eerste verdieping

Hier bevinden zich 4 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer met o.a. een ligbad met douche.



De tweede verdieping



Hier zijn nog twee ruime slaapkamers te vinden. Deze verdieping heeft aan de voorzijde een dakkapel. Een slaapkamer heeft een vaste wastafel. Op de overloop bevinden zich een douchecabine, de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Verder is hier bergruimte te vinden.





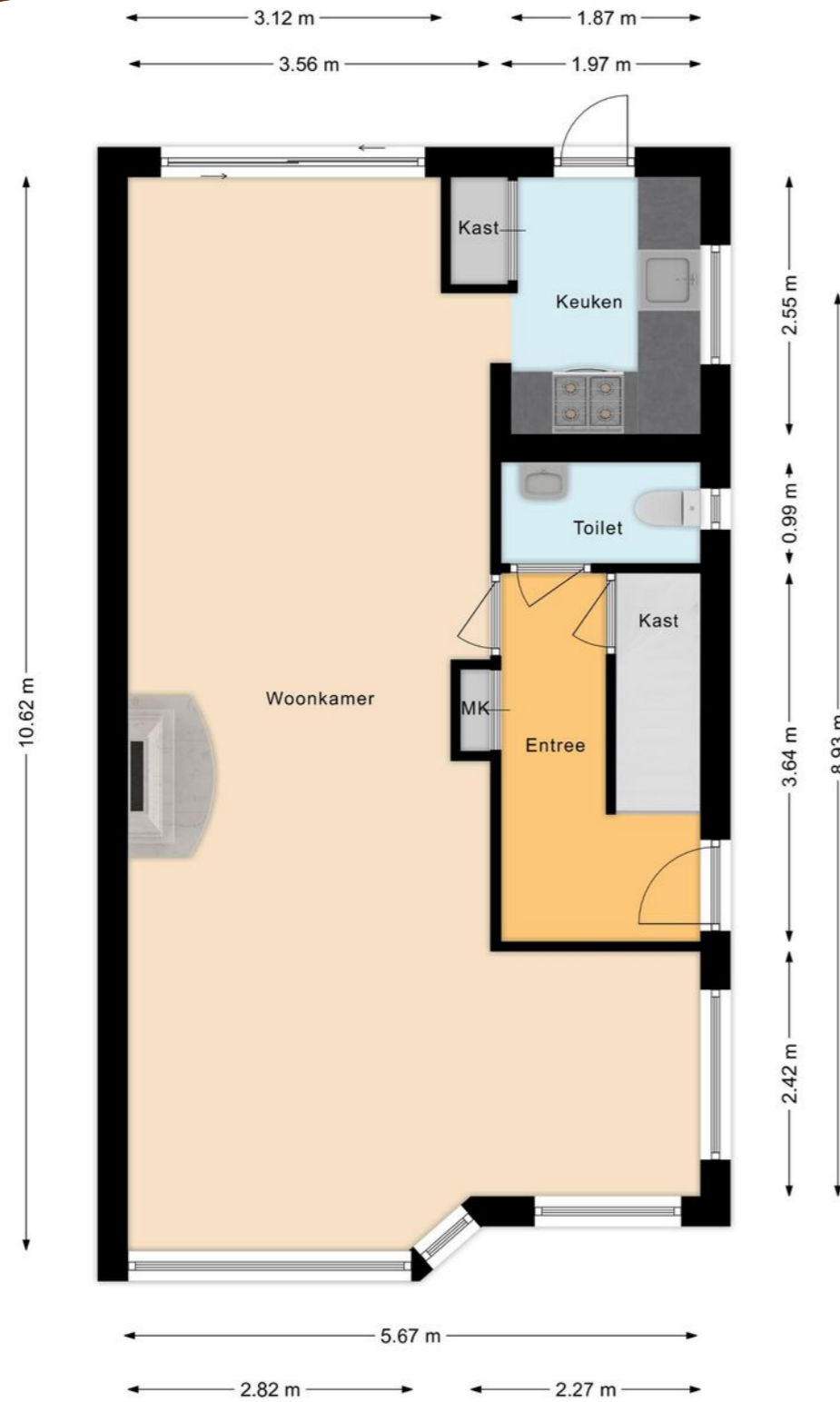
De achtertuin

De diepe achtertuin (ruim 16 meter) heeft achterin een ruime berging met elektra.



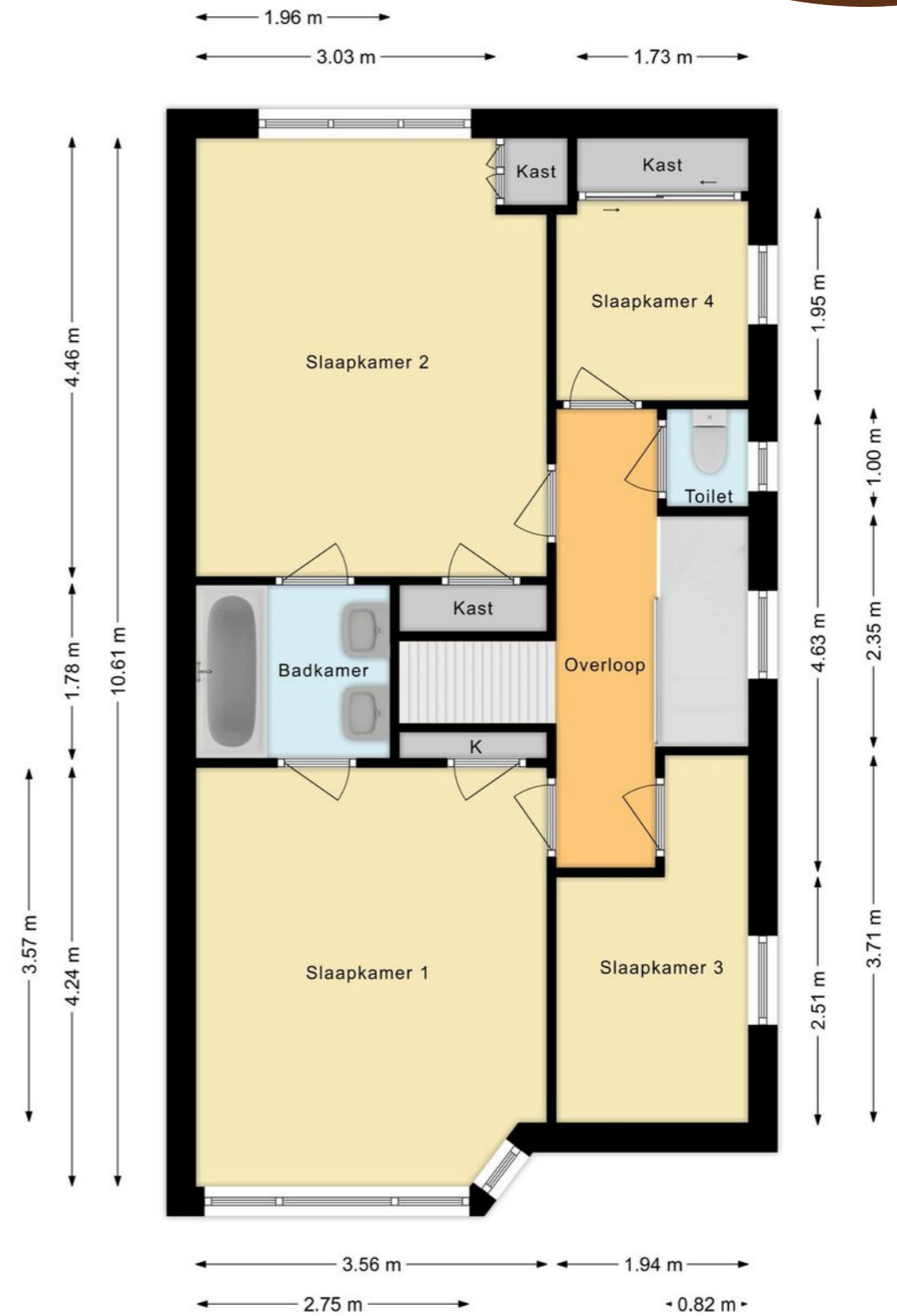
Plattegrond

Begane grond



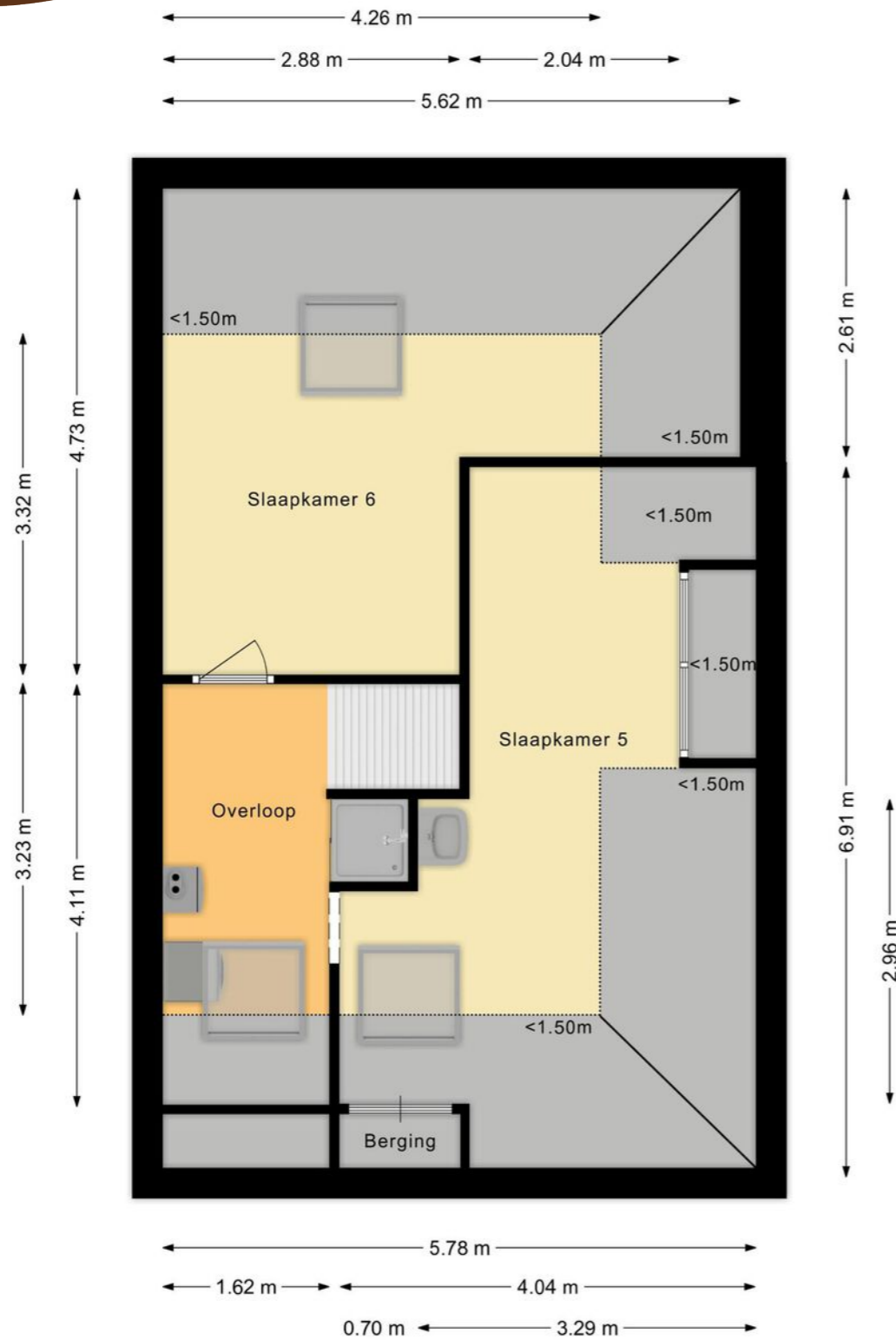
Plattegrond

Eerste verdieping

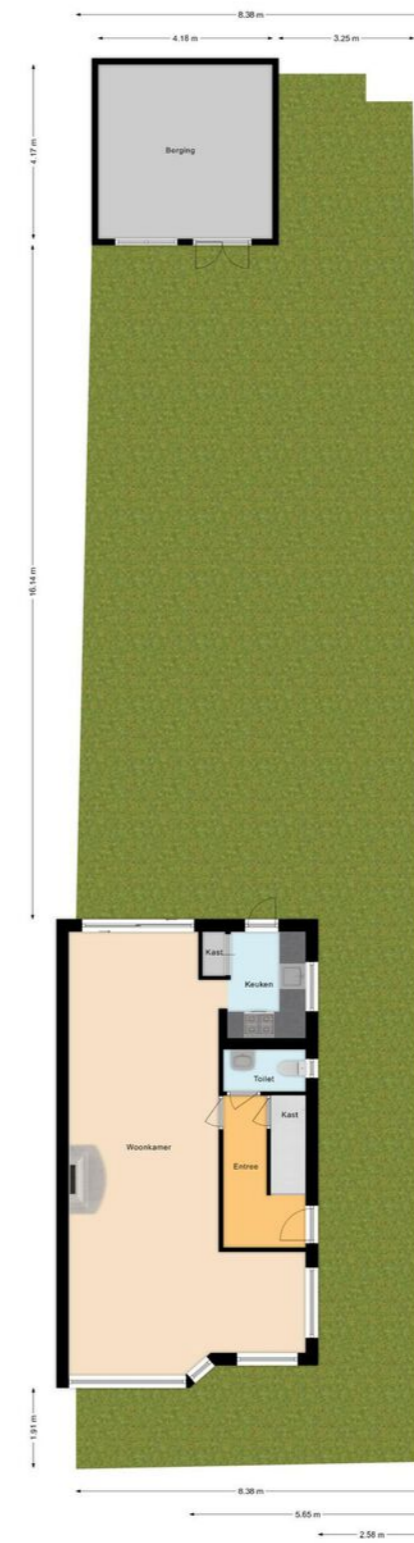


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: Polanenstraat3



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
 Sectie M
 Perceel 1968

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | • | | |
| (Gas)kachels | | • | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | • | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | • | | |
| - losse (hang)lampen | | • | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kelder | • | | |
| - voorkamer links inbouw | • | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | • | | |
| - gordijnen | • | | |
| - overgordijnen | • | | |
| - rolgordijnen | • | | |
| - jaloezieën | | | • |
| - (losse) horren/rolhorren | • | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | • | | |
| - laminaat | • | | |
| - plavuizen | • | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | • |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | • |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - (gas)fornuis | | | • |
| - afzuigkap | | | • |
| - magnetron | | • | |
| - oven | | | • |
| - koelkast | | • | |
| - vriezer | | • | |
| - vaatwasser | | • | |
| - koffiezetapparaat | | • | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | • | | |
| - toilethouder | • | | |
| - toiletborstel(houder) | • | | |
| - fontein | • | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | • | | |
| - douche (cabine/scherm) | • | | |
| - wastafel | • | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | • | | |
| (Voordeur)bel | • | | |
| Rookmelders | • | | |
| (Klok)thermostaat | • | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | • | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - CV-installatie | • | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | • | | |
| Beplanting | • | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | • | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | • | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | • | | |

Belangrijke informatie

Ben je een liefhebber van JAREN '30 WONINGEN? Laat deze kans dan niet aan je voorbijgaan! Ruime, lichte 2-onder-1-kapwoning met een heerlijke diepe tuin en maar liefst 6 slaapkamers. Deze charmante woning is direct te betrekken, maar een andere indeling of aanpassingen (bijv. de slaapkamers) behoort ook tot de mogelijkheden. Een echt droomhuis waar je nog jaren plezier aan kunt beleven. De woning ligt in een fijne rustige, kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen in de buurt. We nemen je mee:

- Woongenot: 146,2 m²
- Ruime, lichte woonkamer met schouw
- Open doorgang naar de keuken
- Halve erker in de woonkamer
- Zes slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Dakkapel aan de voorzijde
- Extra douche op 2e verdieping
- Zij- en voortuin en zeer diepe achtertuin
- Grote berging met elektra
- Rustige ligging met veel privacy
- Centrale, ruim opgezette, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de zijtuin bereiken we de authentieke overkapte voordeur van de woning. Entree met garderobe, meterkast en trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping, betegeld staand toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open toegang tot de keuken. De lichte, speels ingedeelde woonkamer heeft aan de voorzijde een halve erker en twee raampartijen en aan de achterzijde een schuifpui naar

de tuin. Boven de schuifpui bevinden zich bovenlichten. In het midden bevindt zich een ronde schouw met open haard. Aan de voorzijde is plaats voor de zithoek en aan de achterzijde kun je een ruime eettafel plaatsen. Hier tref je ook de open doorgang naar de keuken aan.

De L-vormige keuken (Ikea) heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. Ook de keuken heeft een mooie lichtinval en er is een deur naar de tuin. In de keuken bevindt zich een bergkast. Op de begane grond liggen licht gekleurde tegels en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. In het plafond van de woonkamer zijn spots verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap, met glas-in-loodraam, komen we op de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich 4 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De grote slaapkamer en een kleinere liggen aan de achterzijde. Beide kamers hebben vaste kasten. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde en de badkamer en het staande toilet liggen centraal op de verdieping. De keurig afgewerkte badkamer is voorzien van een badmeubel met twee wastafels en spiegels en een ligbad met douche. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en op de vloer ligt parket.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je deze verdieping, waar nog twee ruime slaapkamers zijn te vinden. Deze verdieping heeft aan de voorzijde een dakkapel. Een slaapkamer heeft een vaste wastafel. Op de overloop bevinden zich een douchecabine, de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Verder is hier bergruimte te vinden. Daglicht komt via Velux dakramen binnen.

Tuin:

De woning heeft een deels betegelde, deels groene voor-, zij- en achtertuin. De diepe achtertuin (ruim 16 meter) heeft achterin een ruime berging met elektra. Je kunt in de beschutte tuin een heerlijke loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden. Kinderen kunnen er heerlijk en veilig spelen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning (1935) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg op slechts een paar minuten lopen van het centrum van Halfweg. De supermarkt, diverse winkels en restaurants en enkele medische faciliteiten vind je op loopafstand van de woning. Kinderopvang en basisschool bevinden zich eveneens op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets te bereiken is. Ook diverse sportfaciliteiten bevinden zich op fietsafstand.

Kenmerken van de woning

- ✔ Jaren '30 2-onder-een-kapwoning met diepe achtertuin
- ✔ Ruime, lichte living en 6 slaapkamers
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Centrale, rustige ligging in fijne, kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Amsterdam, Haarlem, Alkmaar en Schiphol goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

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 1935. 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 (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 woonhuis of 18.3 appartement 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.**



Halfweg, Polanenstraat 3

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 020 – 545 10 51 voor een verkoopadviesgesprek!



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