



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Zaandam

Texelstraat 52

 **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 € 375.000 k.k.

Woonoppervlakte
93 m²

Inhoud
328 m³

Perceeloppervlakte
107 m²

Energielabel
D

De woonkamer

De lichte, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde een glazen pui met openslaande deuren.



De keuken



Aan de achterzijde tref je ook de U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een inductiefornuis en een koelkast met vriezer.



De verdieping

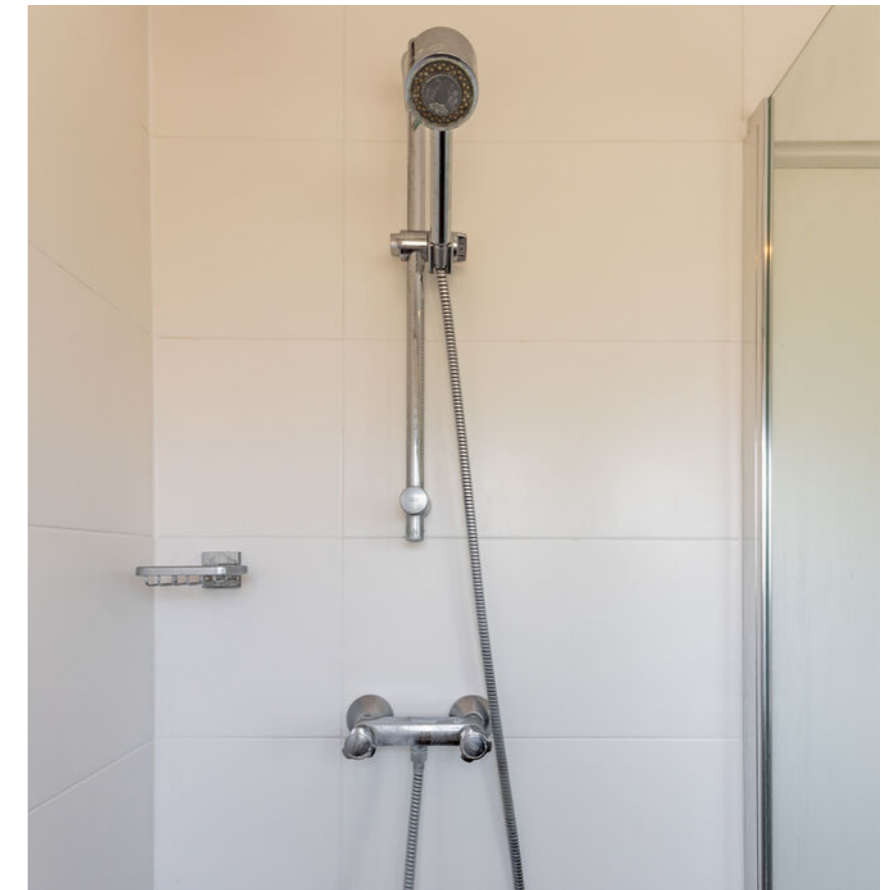
Hier zijn twee slaapkamers voorheen drie slaapkamers en de badkamer te vinden.



Het sanitair



De tot aan het plafond betegelde, lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, een designradiator en een inloopdouche.



Zolder

Hier tref je een ruime overloop met twee Velux dakramen en veel afgesloten bergruimte en de 3e slaapkamer aan.



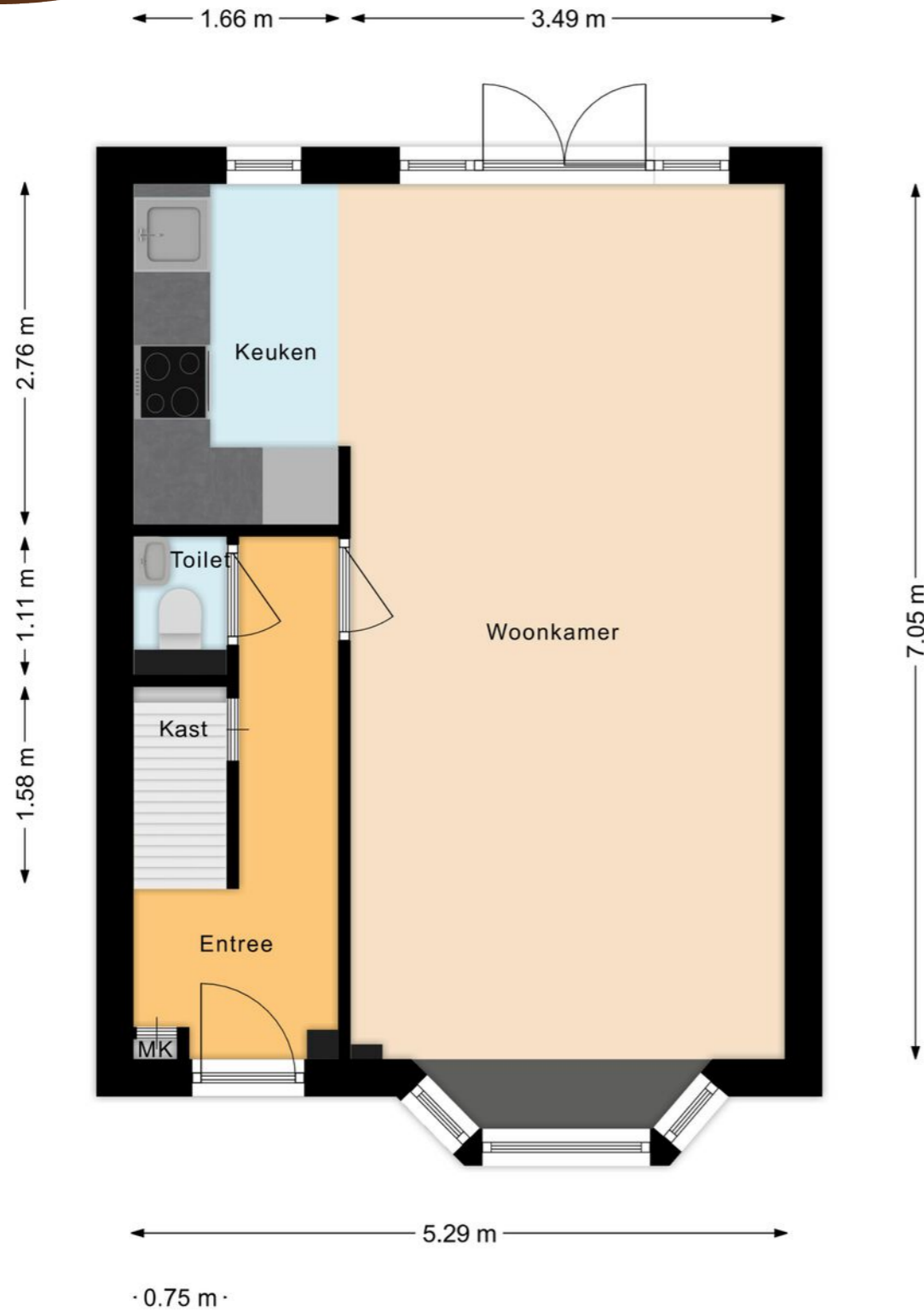
De tuin en omgeving

In de tuin is plaats
genoeg voor een grote
eettafel om gezellig
buiten te eten met
familie en vrienden!



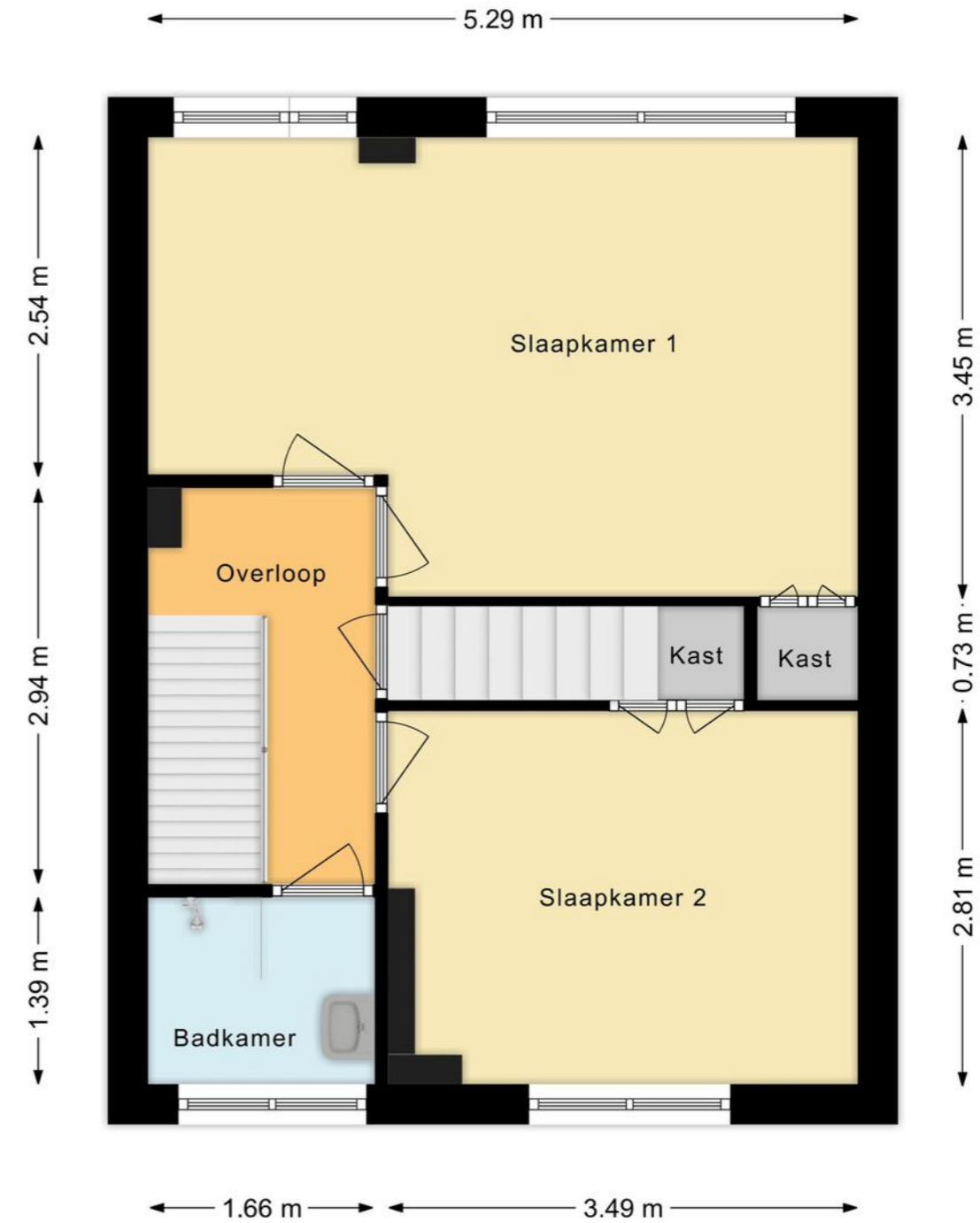
Plattegrond

Begane grond



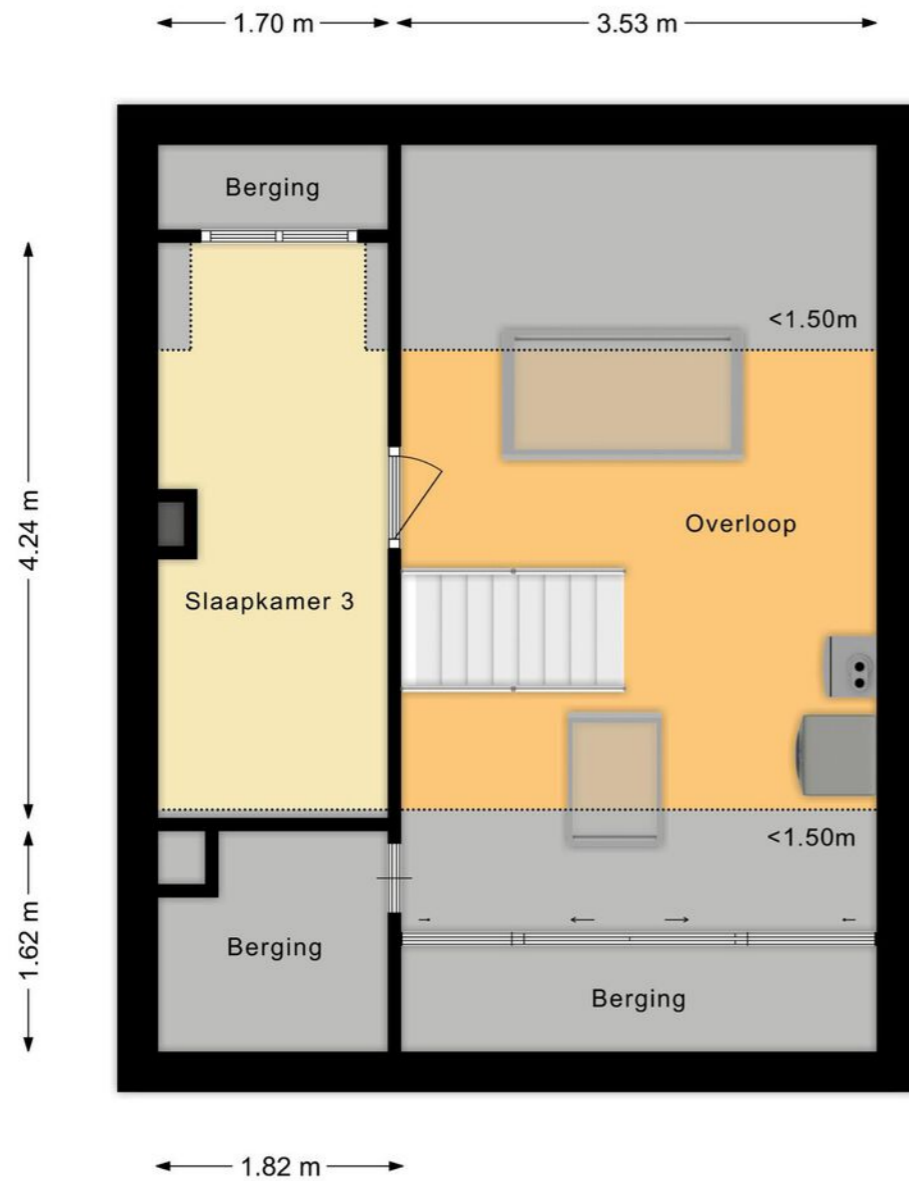
Plattegrond

Eerste verdieping

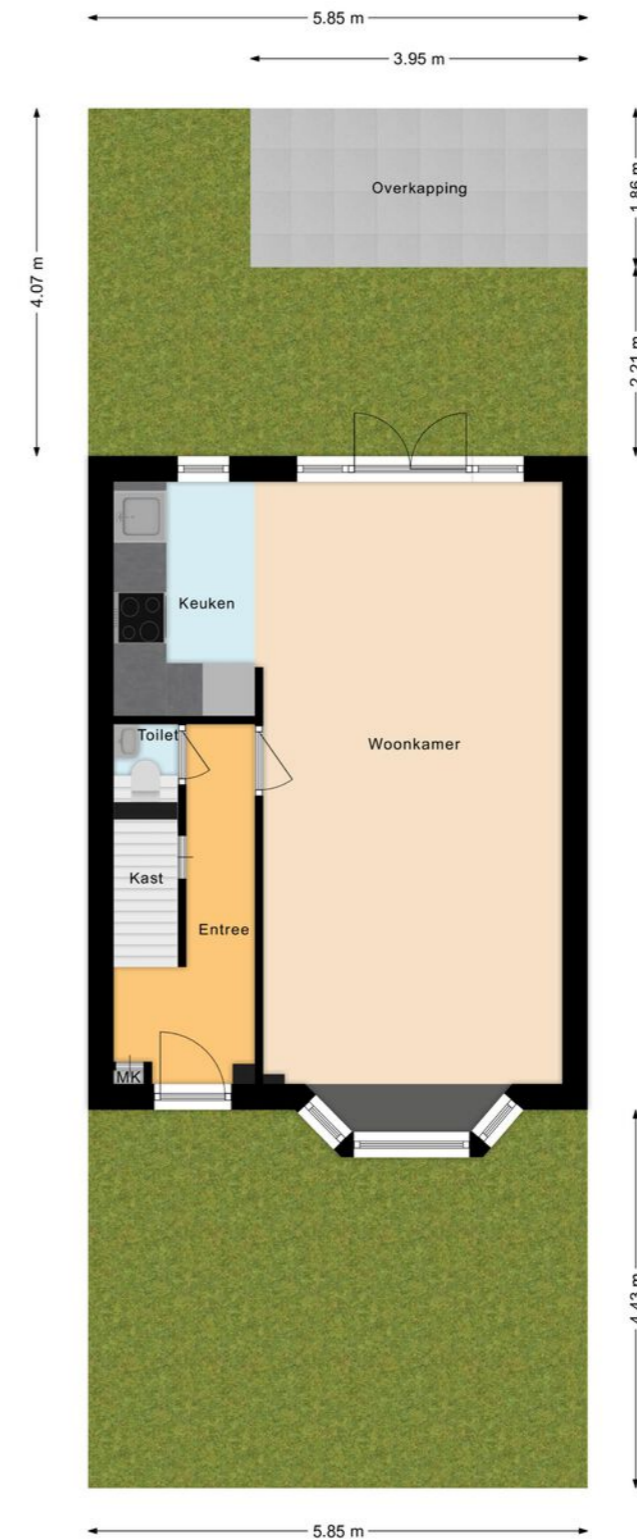


Plattegrond

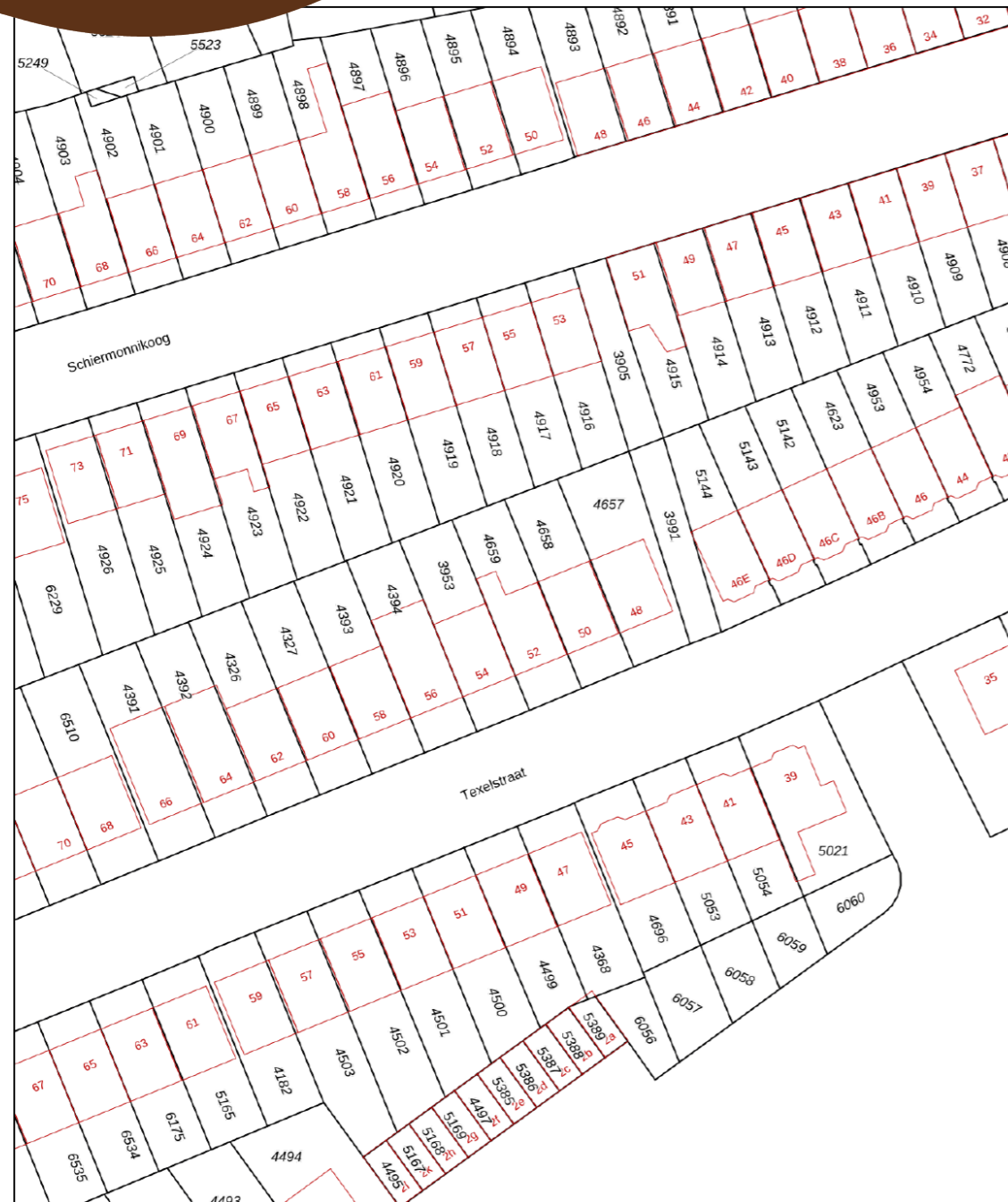
Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam Sectie H Perceel 4659</p>	
--	---	--

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- losse (hang)lampen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- planchet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

Belangrijke informatie

Wat een leuke woning is dit! Goed onderhouden, karakteristieke woning (1939) in een fijne, rustige omgeving. Het huis is INSTAPKLAAR, heeft een voor- en achtertuin en een centrale ligging in een kindvriendelijke buurt. Een ideale starterswoning voor een gezin. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: 93,4 m²
- Sfeervolle living met erker en openslaande deuren naar de tuin
- Moderne keuken met inductieforhuis
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Eigentijds sanitair
- Voortuin en onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping
- Rustige, kindvriendelijke buurt
- Alle voorzieningen vlakbij

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde een glazen pui met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is plaats voor een ruime zithoek en aan de achterzijde, met uitzicht op de tuin, is plaats voor een 6-persoons eettafel. Aan de achterzijde tref je ook de U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en de volgend apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een inductieforhuis en een koelkast met vriezer. Op de

vloer van de begane grond ligt pvc-laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn twee slaapkamers en de badkamer te vinden. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een vaste kast, voorheen waren dit twee afzonderlijke slaapkamers, dit is eenvoudig weer terug te realiseren. Deze slaapkamer heeft drie raampartijen en er is ruimte voor een werkplek. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft eveneens een vaste kast. De tot aan het plafond betegelde, lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, een designradiator en een inloopdouche. Ook op deze verdieping ligt pvc-laminaat op de vloer.

Tweede verdieping:

Hier tref je een keurig afgewerkte zolderkamer aan, een ruime overloop met twee Velux dakramen en veel afgesloten bergruimte. Ook de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie zijn hier te vinden. Hier tref je eveneens een pvc-vloer aan.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een voortuin en een beschutte, onderhoudsvriendelijke, betegelde achtertuin met terras en aan de achterzijde een fraaie houten overkapping met elektra. Je kunt hier een heerlijke loungeplek realiseren. In de tuin is plaats genoeg voor een grote eettafel om gezellig buiten te eten met familie en vrienden. Kinderen kunnen hier heerlijk veilig spelen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeerterrein rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning (1939) is gelegen aan een rustige straat in de heerlijk rustige, kindvriendelijke Schilders- en Waddenbuurt. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je een ruime keus aan winkels en horeca aantreft, alsmede een aantal culturele faciliteiten. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen zijn te vinden op loop- of korte fietsafstand van de woning. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets en lopend goed bereikbaar. Ook is de Zaanse Schans binnen 10 minuten fietsend te bereiken. De bushalte staat op een paar minuten lopen en als je iets langer loopt kom je bij het NS-station Koog aan de Zaan. Met de auto zijn zowel de A7 richting Purmerend en Hoorn als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, karakteristieke tussenwoning met voor- en achtertuin
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Gelegen in fijne, kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij: kinderopvang, scholen en supermarkt
- ✔ Op fietsafstand van het bruisende centrum van Zaandam
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Fundering: De woning is ingedeeld in kwaliteitsniveau I. Binnen 25 jaar na onderzoeksdatum (2001) zijn er geen maatregelen ter verbetering aan de fundering noodzakelijk. Tevens is er een meetrapport monitoring zakkingsgedrag aanwezig. Zakkingsnelheid afgelopen 12 maanden 0.0 mm/jaar.

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 volmachtscosten 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 1939. 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.

Clausules koopakte

Het verkochte woonhuis is ingedeeld in kwaliteitsniveau I. Binnen 25 jaar na onderzoeksdatum zijn er geen maatregelen ter verbetering aan de fundering noodzakelijk. Koper verklaart bekend te zijn met het onderzoek en verklaart tevens een kopie te hebben ontvangen van het rapport van Wareco Amsterdam bv. inzake het funderingsonderzoek naar de bacteriële aantasting.

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 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.

Niet bewonersclausule voor lange tijd

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkocht sinds 2021 niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

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.**



Zaandam, Texelstraat 52

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