



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Zaandijk

Oud Heinstraat 38

 **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 € 335.000 k.k.

Woonoppervlakte

93 m²

Inhoud

387 m³

Perceeloppervlakte

136 m²

Energielabel

E

De woonkamer



De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker met glas-in-lood bovenlichten en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Op de vloer ligt parket. Aan de achterzijde van de woonkamer is er toegang tot de keuken.



De keuken

De sfeervolle keuken is gelegen in de uitbouw en heeft een toegangsdeur naar de fijne tuin.



De tuin

Gelegen aan
doorgaand vaarwater
in een oase van groen.
Een heerlijke plek om
te relaxen.



Het sanitair

Toiletruimte beneden en een goed bemeten badkamer op de eerste verdieping met tweede toilet.



De slaapkamers

Fijne slaapkamer aan de achterzijde met wastafel en een slaapkamer aan de voorzijde met mooie details.



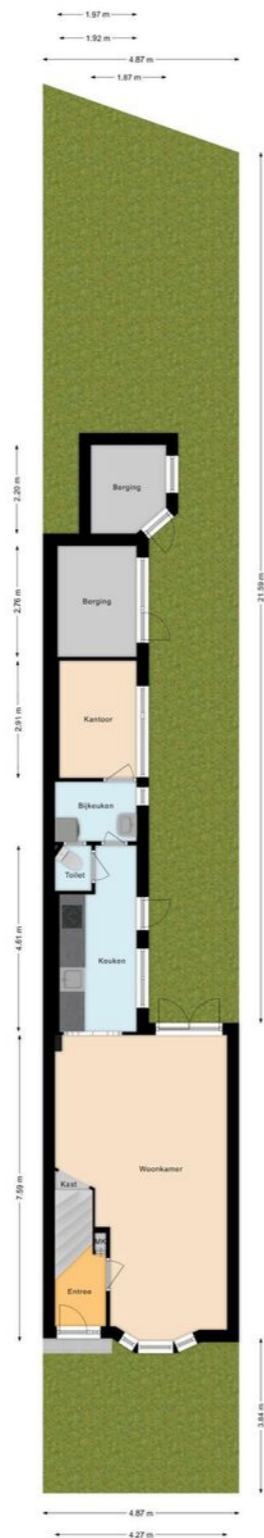
De zolder

Ruime zolderkamer met brede dakkapel aan de achterzijde, wat zorgt voor een mooie lichtinval en voldoende bergruimte.



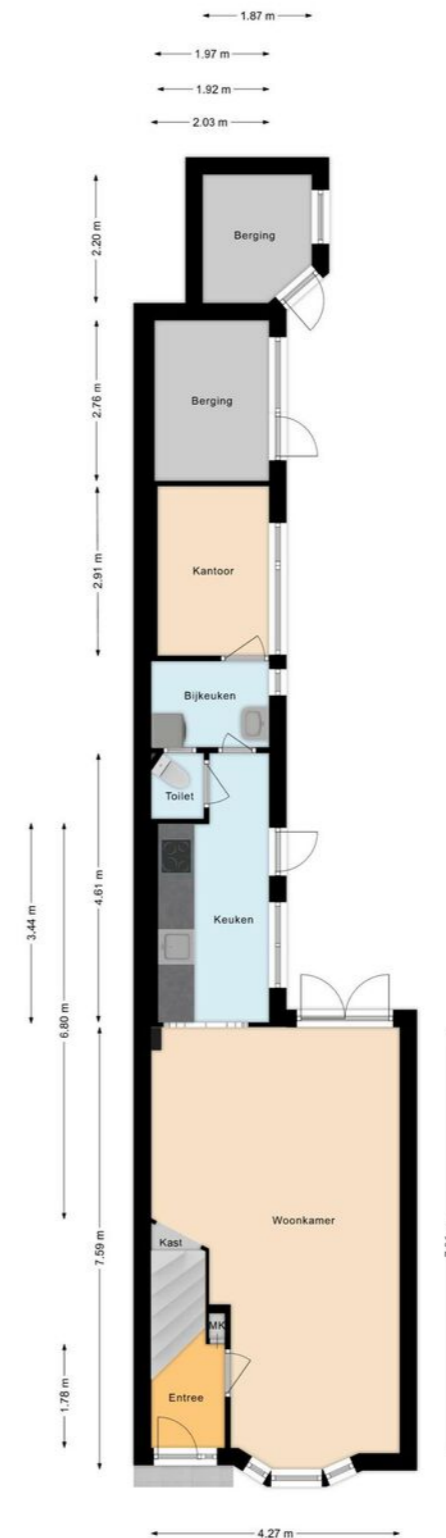
Plattegrond

Overzicht



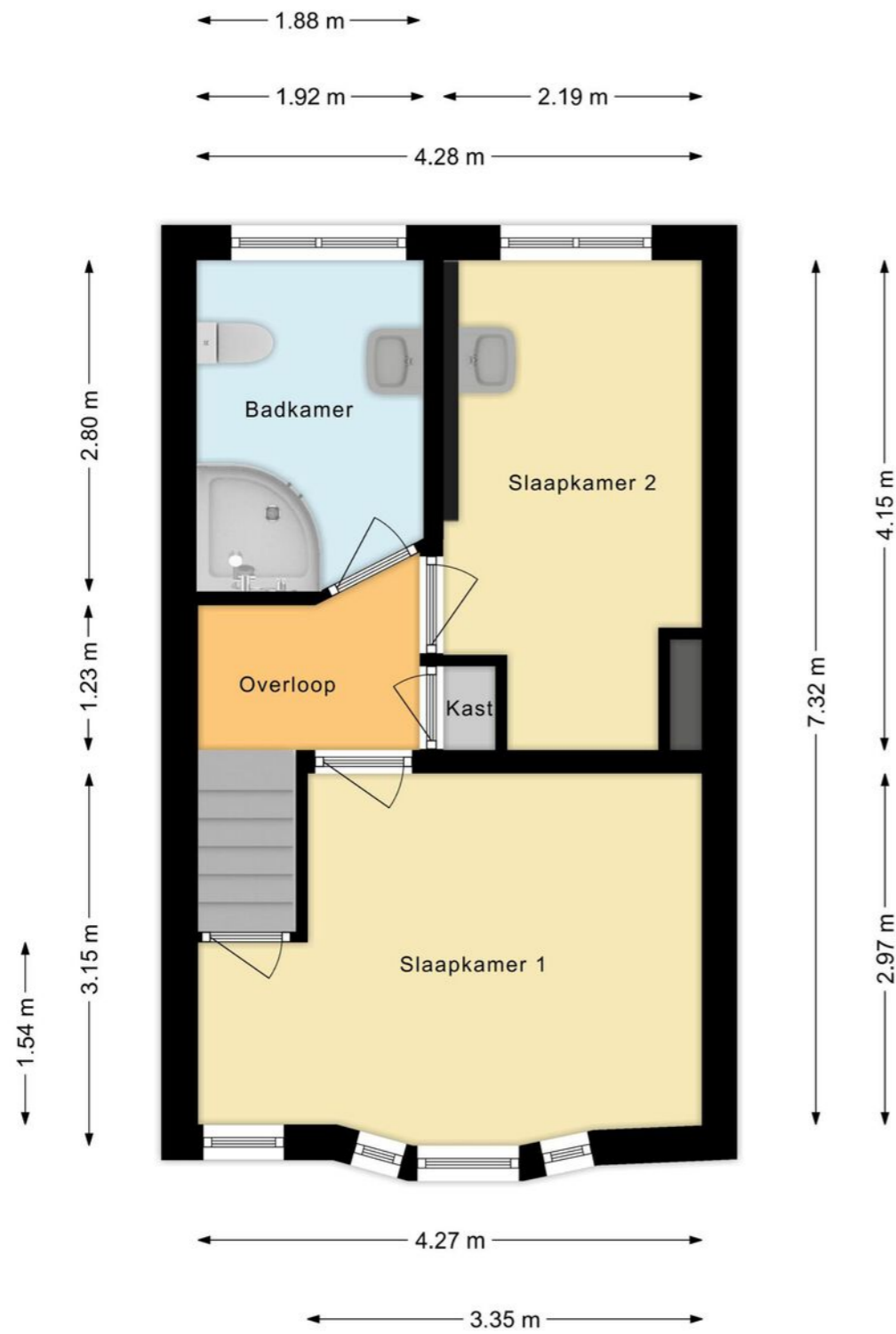
Plattegrond

Begane grond



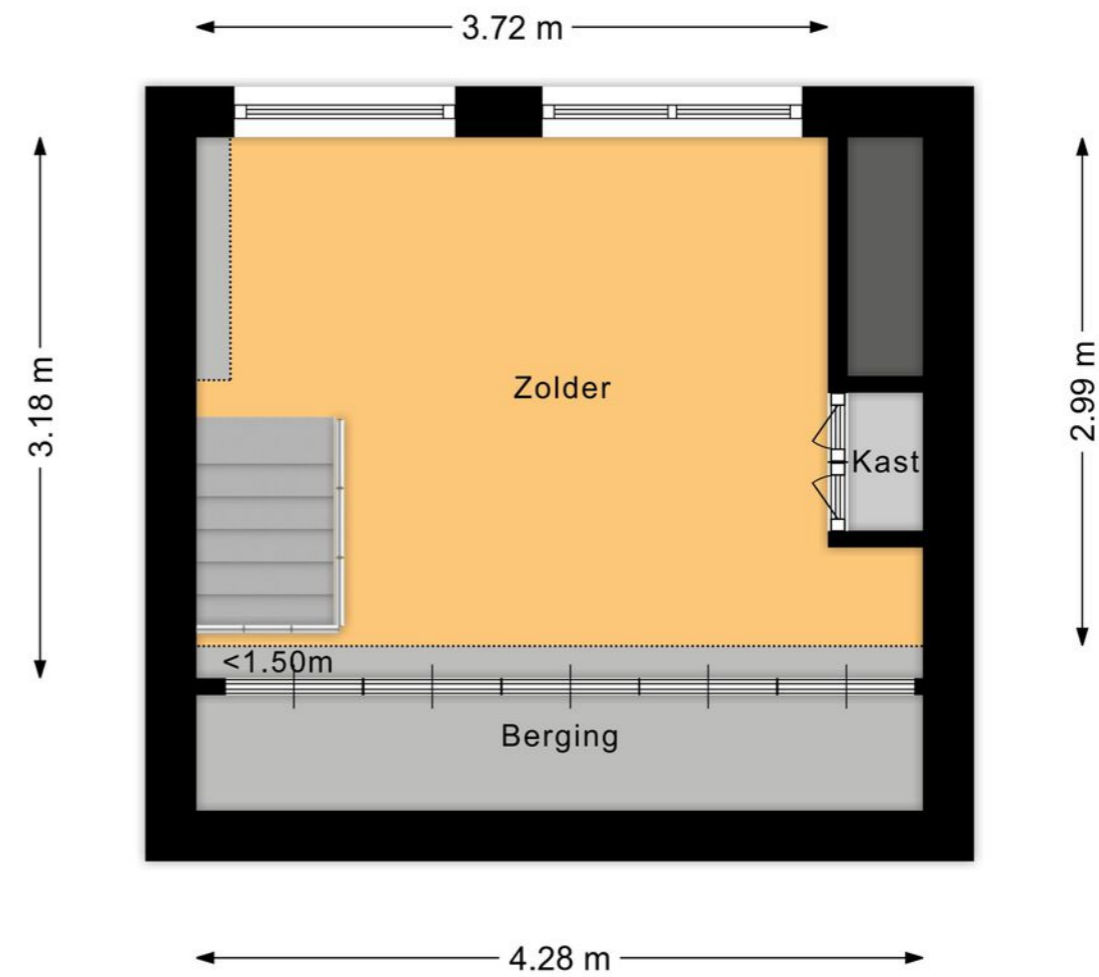
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaandijk	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3643	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2023
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		•	
- gordijnen		•	
- overgordijnen		•	
- rolgordijnen			•
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- parketvloer	•		
- houten vloer(delen)	•		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat		•	
- afzuigkap	•		
- magnetron		•	
- oven		•	
- combi-oven/combimagnetron		•	
- koelkast		•	
- vriezer		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder		•	
- toiletborstel(houder)		•	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast		•	
- toilet	•		
- toiletrolhouder		•	
- toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Belangrijke informatie

Wat een sfeervolle woning is dit! Goed onderhouden JAREN '30 WONING met behouden authentieke elementen. De woning is uitgebouwd, heeft een ruime living, drie fijne slaapkamers en een ruime zolderkamer met dakkapel. Daarnaast heeft de woning een romantische voor- en achtertuin en grenst aan doorgaand vaarwater. Ben je op zoek naar een karakteristieke eengezinswoning, dan is dit je kans! We nemen je mee:

- Woongenot: 93,2 m2
- Sfeervolle living met erker en openslaande deuren naar de tuin
- Keuken, bijkeuken, een slaapkamer en bergingen in de uitbouw
- Twee slaapkamers (waarvan een met erker) op de eerste verdieping
- Ruime zolderkamer
- Dakkapel achter
- Authentieke accenten, zoals boven- en beneden een erker
- Glas-in-lood bovenlichten
- Voortuin en groene achtertuin
- Achtertuin ligt aan het water in een oase van groen
- Rustige, kindvriendelijke buurt
- Centrale ligging

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels betegelde voortuin met mogelijkheid voor een zitje, bereiken we de overkapte voordeur. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met keuken. De keuken is gelegen in

de uitbouw. De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker met glas-in-lood en aan de achterzijde openslaande tuindeuren. De vloer is v.v. parket. Aan de achterzijde bereik je bij de sfeervolle keuken, deze is v.v. losse apparatuur (gasstel en koelkast) en geeft toegang tot de tuin. Achter de keuken is het toilet bereikbaar, evenals de bijkeuken met wastafel en aansluitingen voor het witgoed en een slaapkamer. De slaapkamer heeft een toegangsdeur tot de tuin. Achter de slaapkamer liggen twee bergingen die via de tuin bereikbaar zijn.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop. Hier zijn een bergkast, twee fijne slaapkamers en de badkamer te vinden. Een slaapkamer met vaste wastafel ligt aan de achterzijde, naast de badkamer, en de grote slaapkamer aan de voorzijde met erker met glas-in-lood. De badkamer is v.v. een wastafel met spiegel, designradiator, toilet en een douchecabine met hand- en regendouche. Op deze verdieping ligt laminaat op de vloer.

Tweede verdieping:

Hier tref je een ruime zolderkamer aan met een brede dakkapel aan de achterzijde. Je hebt hier een mooie lichtinval. Ook tref je er veel afgesloten bergruimte aan. De fijne kamer kan als hobby- of werkkamer dienen, maar ook als derde slaapkamer.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een romantische voor- en achtertuin. De verdiepte, deels groene, deels betegelde achtertuin komt uit bij het water. Hier kun je een fijne loungeplek realiseren in een oase van groen. Een heerlijke plek om te relaxen na een drukke werkdag. In de tuin tref je twee houten bergingen met elektra en is de tuin via een achterom ook te bereiken.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke woning (1930) met vrij uitzicht is gelegen op een rustige locatie aan vaarwater in de kindvriendelijke buurt Rooswijk. Je hebt hier werkelijk alle voorzieningen op loopafstand. Het centrum van Zaandijk is minder dan 10 minuten lopen. Hier vind je onder meer diverse winkels, een supermarkt, kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs. Ook medische faciliteiten, zoals huisarts en apotheek, en diverse restaurants, vind je op korte afstand. Sportpark De Koog en diverse sportgelegenheden ligt vrijwel om de hoek en ook de beroemde Zaanse Schans ligt op loopafstand. De bushalte staat op 1 minuut lopen en tel je daar 3 minuten bij op, dan ben je op het NS-station Zaandijk Zaanse Schans. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A8 richting Zaandam en Amsterdam, die aansluit op de A7 richting Purmerend en Hoorn.

Kenmerken van de woning

- ✔ Eengezinswoning aan doorgaand vaarwater
- ✔ Sfeervolle karakteristieke jaren '30 woning met voor- en achtertuin
- ✔ De woning is uitgebouwd
- ✔ In rustige, kindvriendelijke omgeving
- ✔ Prima openbaar vervoer
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij, goede bereikbaarheid
- ✔ Volledig eigendom
- ✔ Woning wordt sinds 2013 gemonitord, zakingsgedrag klein
- ✔ Funderingscategorie I (2009), binnen 25 jaar geen maatregelen nodig
- ✔ Bieden vanaf vraagprijs

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 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 1933. 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 binnen 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.**



Zaandijk, Oud Heinstraat 38

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