



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Zaandam

Jonge Arnoldusstraat 58

 **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 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 € 330.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
83 m²

Inhoud
306 m³

Perceeloppervlakte
95 m²

Energielabel
F

De begane grond

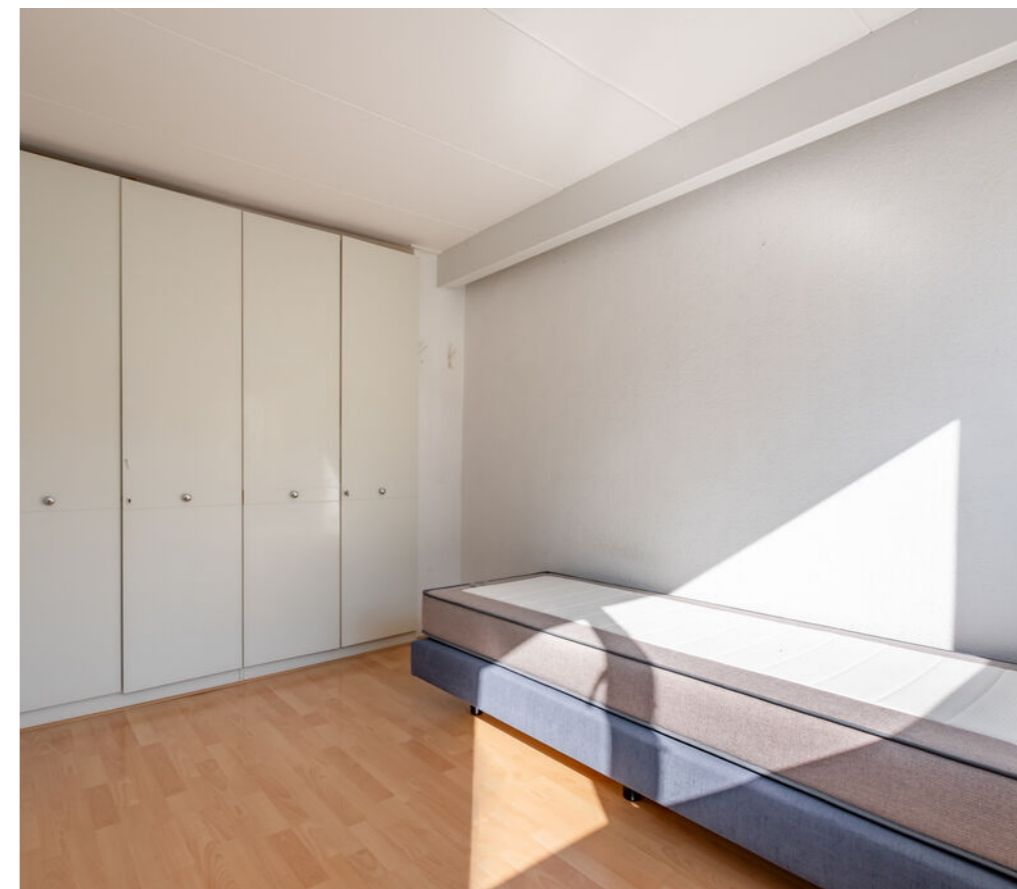


Deze ruime, lichte doorzonkamer heeft een open toegang naar de L-vormige keuken. De keuken heeft beige fronten en beschikt over de volgende apparatuur: een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De houten wenteltrap brengt je naar de eerste verdieping van de woning.



De eerste verdieping

Via de open trap bereik je de overloop. Hier zijn twee ruime slaapkamers, waarvan één voorzien is van een ruim dakterras.



Op de eerste verdieping vind je ook de betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, spiegel met inbouwspots en een inloopdouche.

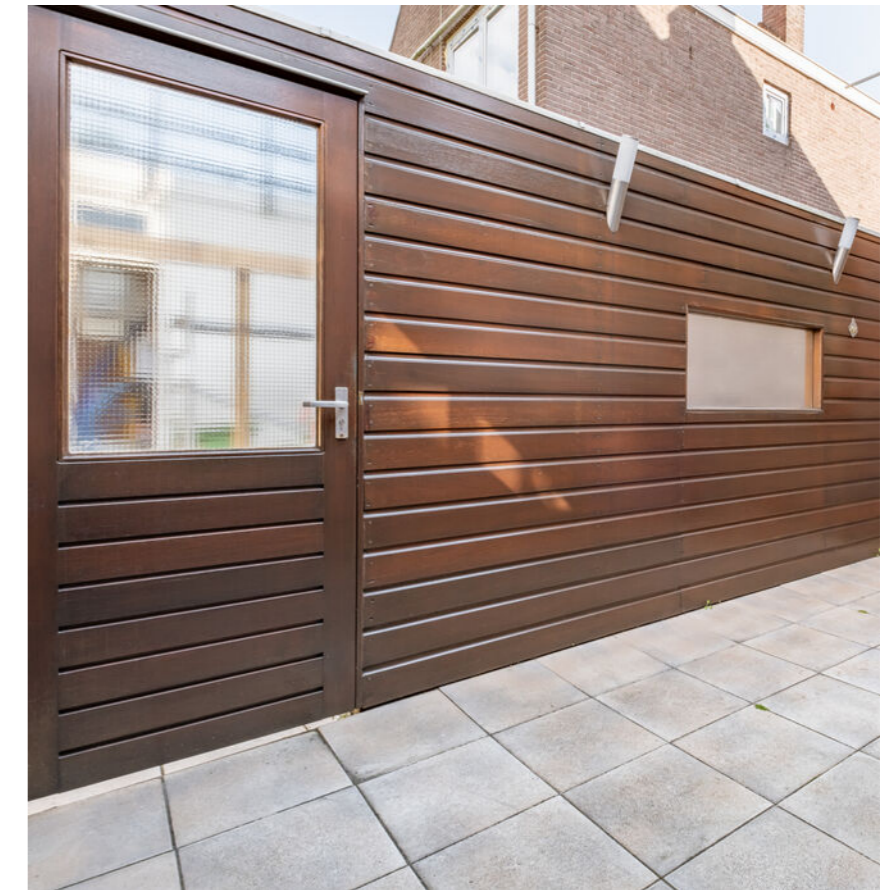
Op de tweede verdieping tref je een ruime derde slaapkamer aan. Aan de achterzijde bevindt zich een brede dakkapel die keurig is afgewerkt. Ook hier is veel bergruimte te vinden. Er is zeker een mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer te creëren.



Tuin en dakterras

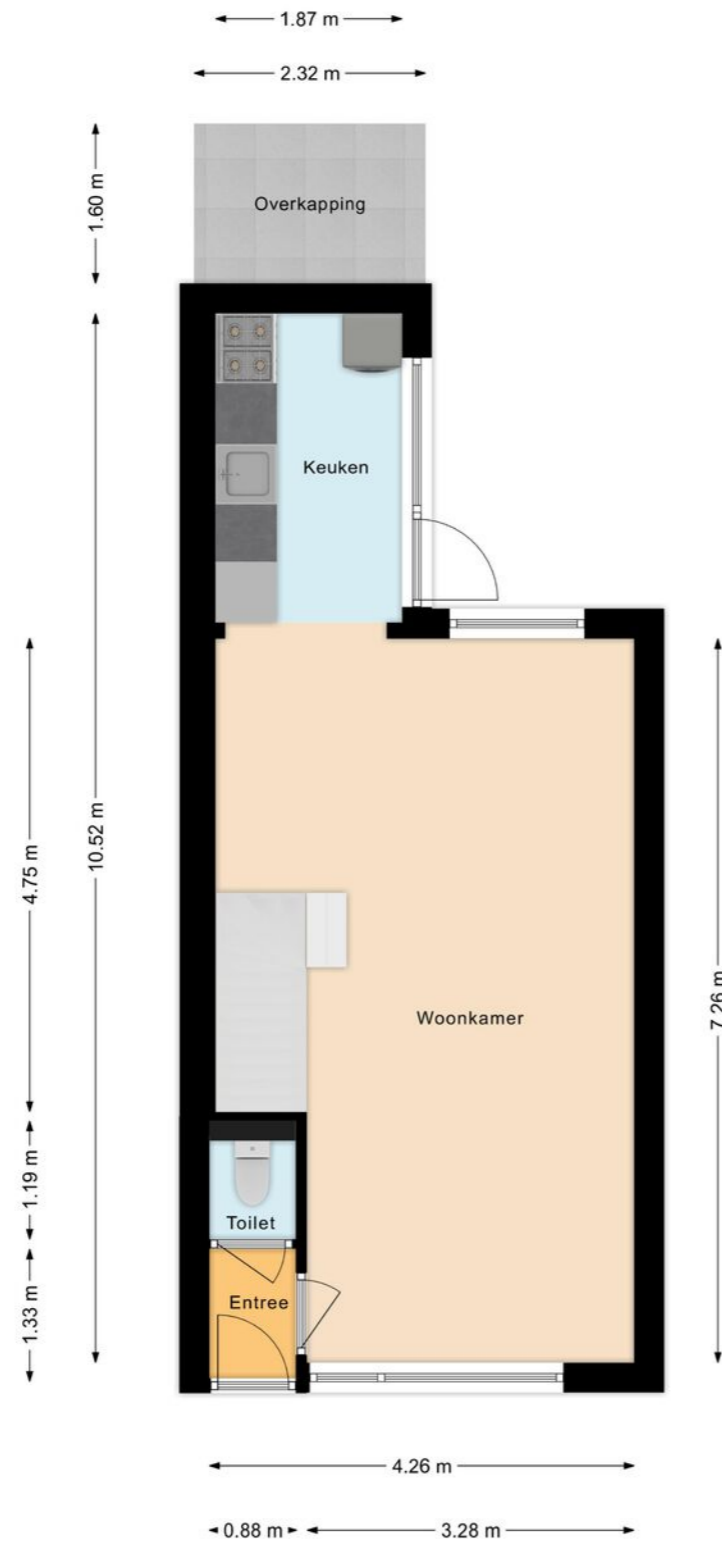


De tuin betreed je via de keuken. Aan de keuken vast bevindt zich een overkapping. Het is een diepe achtertuin met in het midden een garage voorzien met elektra. De tuin is beschermd en betegeld.



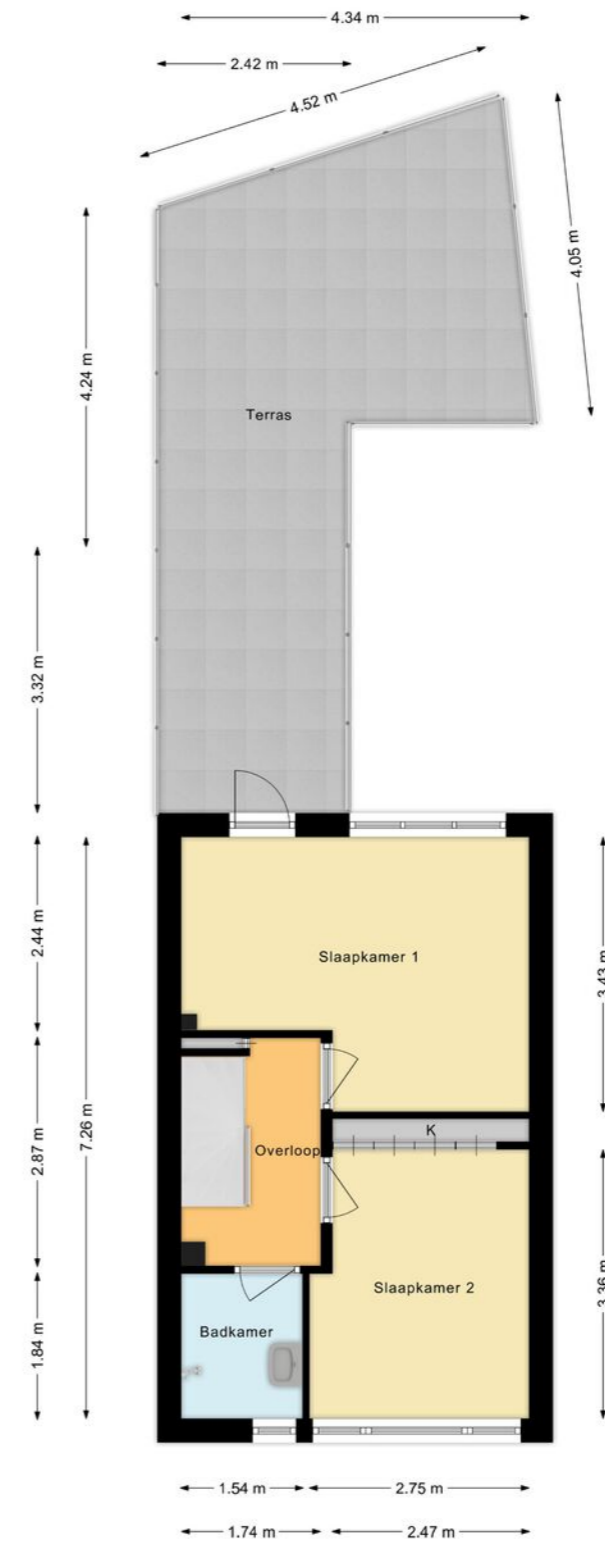
Plattegrond

Begane grond



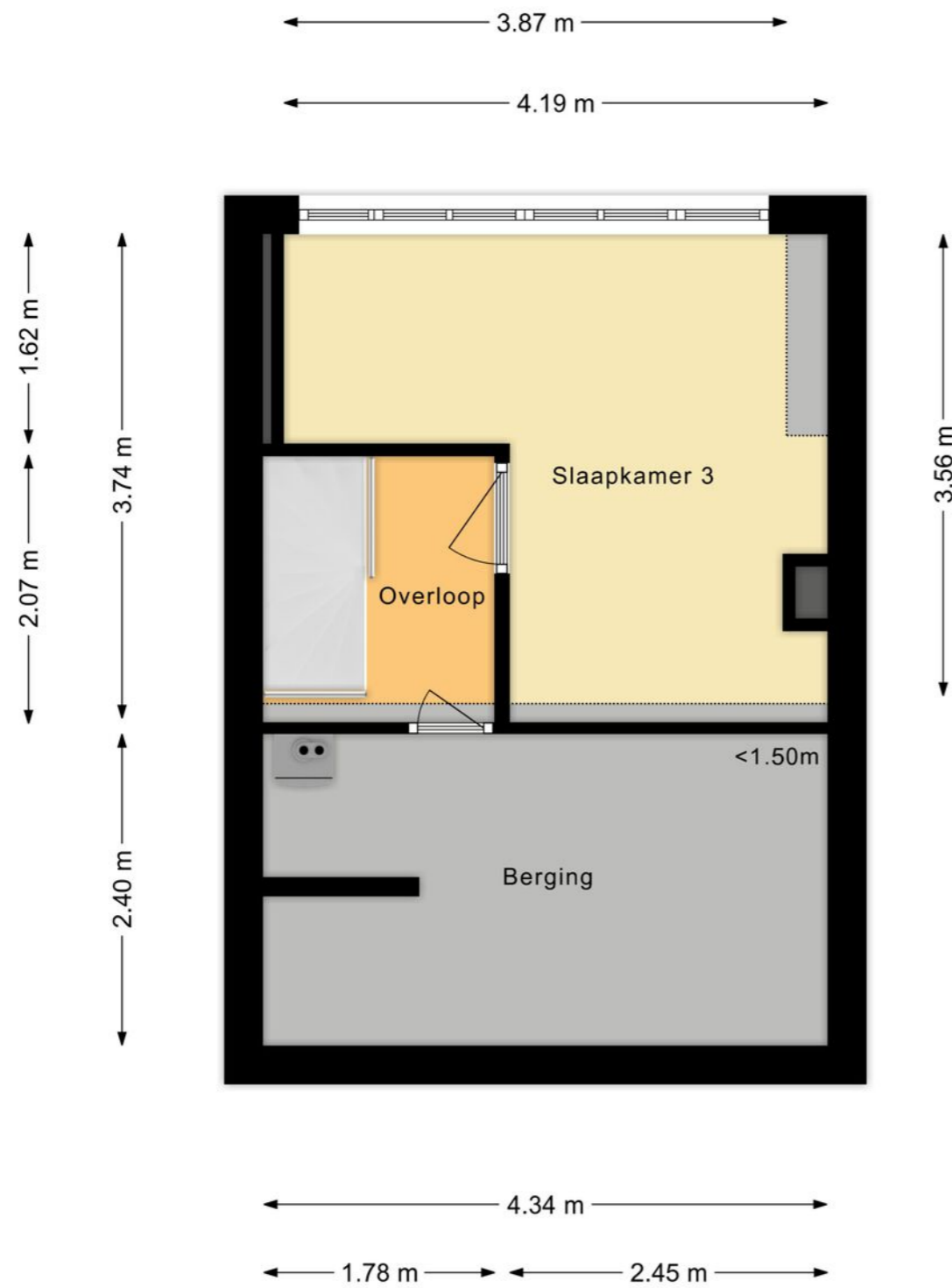
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Zaandam
 Sectie I
 Perceel 5040

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoofdslaapkamer	•		
- Overloop	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- vitrages	•		
- rolgordijnen	•		
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- koel-vriescombinatie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Zeep-rekje	•		
- Haakjes	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Observatie camera op dakkapel	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Isolatie in de kruipruimte	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Belangrijke informatie

Op een ruim perceel staat deze aantrekkelijke HOEKWONING (1925) met dakterras en voor- en achtertuin. Een heel fijn familiehuis op een centrale, kindvriendelijke locatie. De woning heeft een ruime eigen garage en biedt mogelijkheden voor een andere indeling of uitbreiding. Een huis met mogelijkheden, maar zeker ook direct te betrekken, want de woning is goed onderhouden en staat leeg. We nemen je mee:

- Woongenot: 83,3 m2
- Lichte, ruime doorzonkamer met open toegang naar de keuken
- Houten wenteltrap in de woonkamer
- Drie ruime slaapkamers (mogelijkheid voor een vierde)
- Net sanitair
- Dakkapel achter
- Ruim dakterras
- Voortuin en achtertuin met garage
- Garage biedt toegang tot de tuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met garderobe, staand toilet en toegang tot de woonkamer met open doorgang naar de keuken. De lichte doorzonkamer heeft zowel voor- als achter een raampartij. Aan de achterzijde is een open doorgang naar de L-vormige keuken. De keuken heeft beige fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken heeft een raampartij en een deur naar de

tuin. De houten open trap naar de eerste verdieping bevindt zich ook in de woonkamer. Op de vloer van de begane ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de open trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot een groot dakterras, dat zich uitstrekt over de keuken en de garage. De tweede slaapkamer met vaste kast ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De licht betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel met inbouwspots en een inloopdouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste open trap bereiken we deze verdieping. Hier treffen we een ruime derde slaapkamer aan,. Deze heeft aan de achterzijde een brede dakkapel en is keurig afgewerkt. Ook is hier veel bergruimte te vinden. Er is hier zeker de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. In de bergruimte is de cv-installatie te vinden.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een diepe achtertuin met in het midden een garage met elektra. De garage heeft een deur naar een achtertuin en een deur naar de smalle tuin die aansluit aan de woonkamer en keuken. De tuin is beschermd en betegeld. Aan de keuken vast bevindt zich een overkapping.

Parkeren:

Je hebt een eigen garage en er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne woning (1925) is gelegen aan een rustige straat in de kindvriendelijke Burgemeestersbuurt. Je woont hier op loopafstand van het centrum van Zaandam, waar je een grote hoeveelheid winkels, horeca en diverse culturele faciliteiten, zoals theater en bioscoop, aantreft. Ook de supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets goed bereikbaar. De bushalte staat op een paar minuten lopen en naar het NS-station fiets je in minder dan tien minuten. Er zijn snelle, directe treinverbindingen naar onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol. 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

- ✔ Goed onderhouden HOEKHUIS met mogelijkheden
- ✔ Voor- en achtertuin, garage en dakterras
- ✔ Centrale en gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ In kindvriendelijke buurt
- ✔ Energielabel: F
- ✔ Snelle treinverbindingen naar Amsterdam en Schiphol
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Fundering: categorie I, onderzoeksjaar 2001, klasse: ruim voldoende, verwachte restlevensduur 25 jaar na onderzoeksdatum of meer. De zakkingsnelheid is de afgelopen 12 maanden gecategoriseerd als matig.

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 (jaartal). 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.

Fundering categorie I

Koper is er mee bekend dat de woning is gebouwd tussen 1870 en 1945. In deze periode zijn grenen heipalen, maar ook andere houtsoorten voor de fundering toegepast. Waar de grenen heipalen zijn toegepast is niet bekend. De gemeente Zaanstad laat in bepaalde buurten/straten een onderzoek uitvoeren naar de funderingen van deze woningen. Het gaat om een onderzoek naar de bacteriële aantasting van grenen paalfunderingen. Deze woning ligt binnen het onderzoeksgebied en valt in kwaliteitsniveau I, wat inhoudt dat de verwachte restlevensduur 25 jaar na onderzoeksdatum of meer is. Koper verklaart bekend te zijn met het onderzoek en verklaart tevens een kopie te hebben ontvangen van het rapport van Wareco Amsterdam bv. d.d. 2-8-2001 inzake het funderingsonderzoek naar de bacteriële aantasting. Koper aanvaardt alle risico's en vrijwaart verkoper van aanspraken inzake funderingsherstel, nu en in de toekomst.

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 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 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.**



Zaandam, Jonge Arnoldusstraat 58

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