



**Beste  
Bert,**

**Een duurzaam en  
instapklaar appartement!**

**Zaandam**

Josephus Swolfsstraat 45

 **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 € 440.000 k.k.**

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

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

Perceeloppervlakte  
**n.v.t.**

Energielabel  
**A+++**

# De woonkamer

Welkom in deze ruime living! Door de grote raampartijen en openslaande deuren heb je hier een zeer fijne lichtinval!



# De keuken



Als je de ruime living van dit appartement gezien hebt, kom je in de luxe en uitstekend afgewerkte keuken. Het ontbreekt je hier werkelijk aan niks. Even ontspannen na een dag lange dag of gezellig eten met vrienden en familie, hier kan het allemaal!



# De hal en het toilet



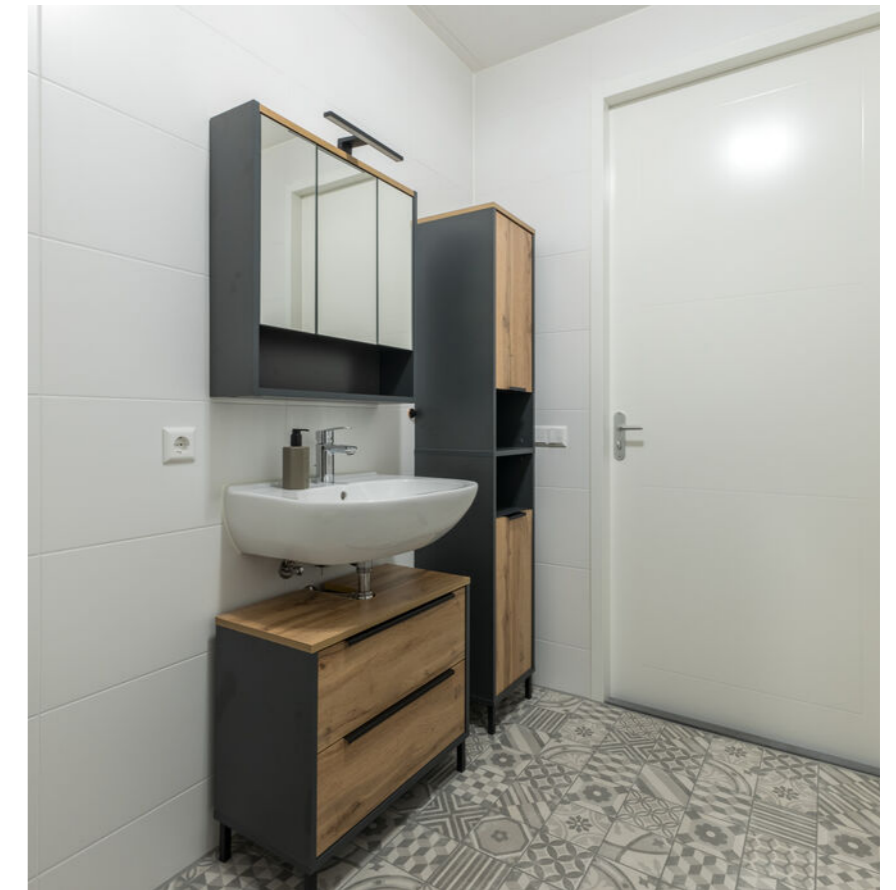
Meteen als je binnenkomt in dit appartement, zie je dat er veel aandacht is geweest voor details en afwerking. Het geheel is ruim opgezet waardoor er genoeg ruimte is op spullen op te bergen. Het toilet ziet er ook erg netjes uit!



# De badkamer



Wat een fijne badkamer is dit! Deze eigentijdse badkamer is voorzien van een badkamermeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met regendouche.



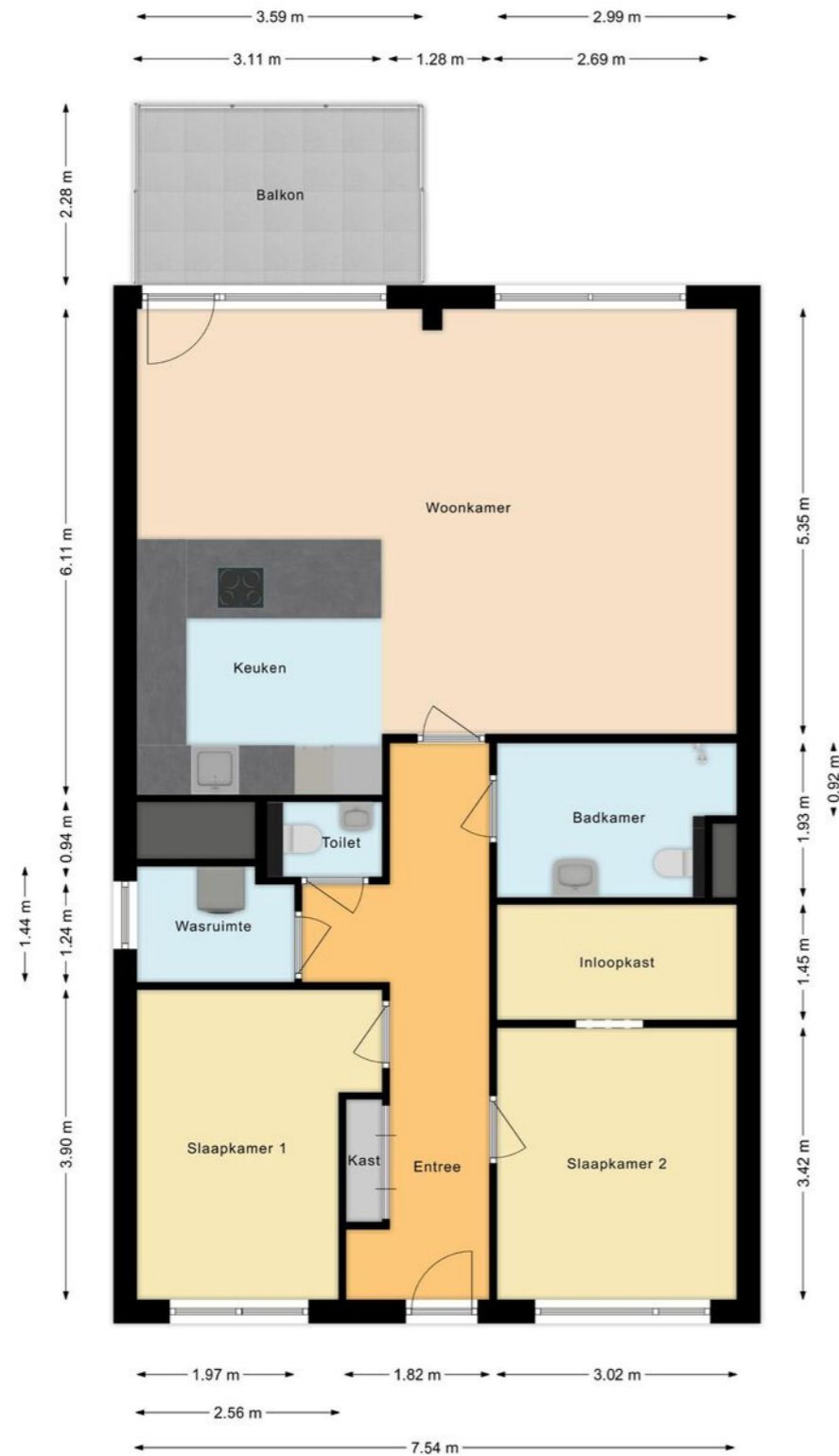
# De slaapkamers

In dit appartement vind je 2 slaapkamers én een inloopkast, genoeg ruimte dus!



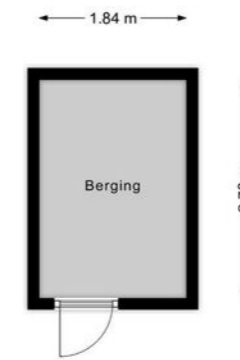
# Plattegrond

Appartement

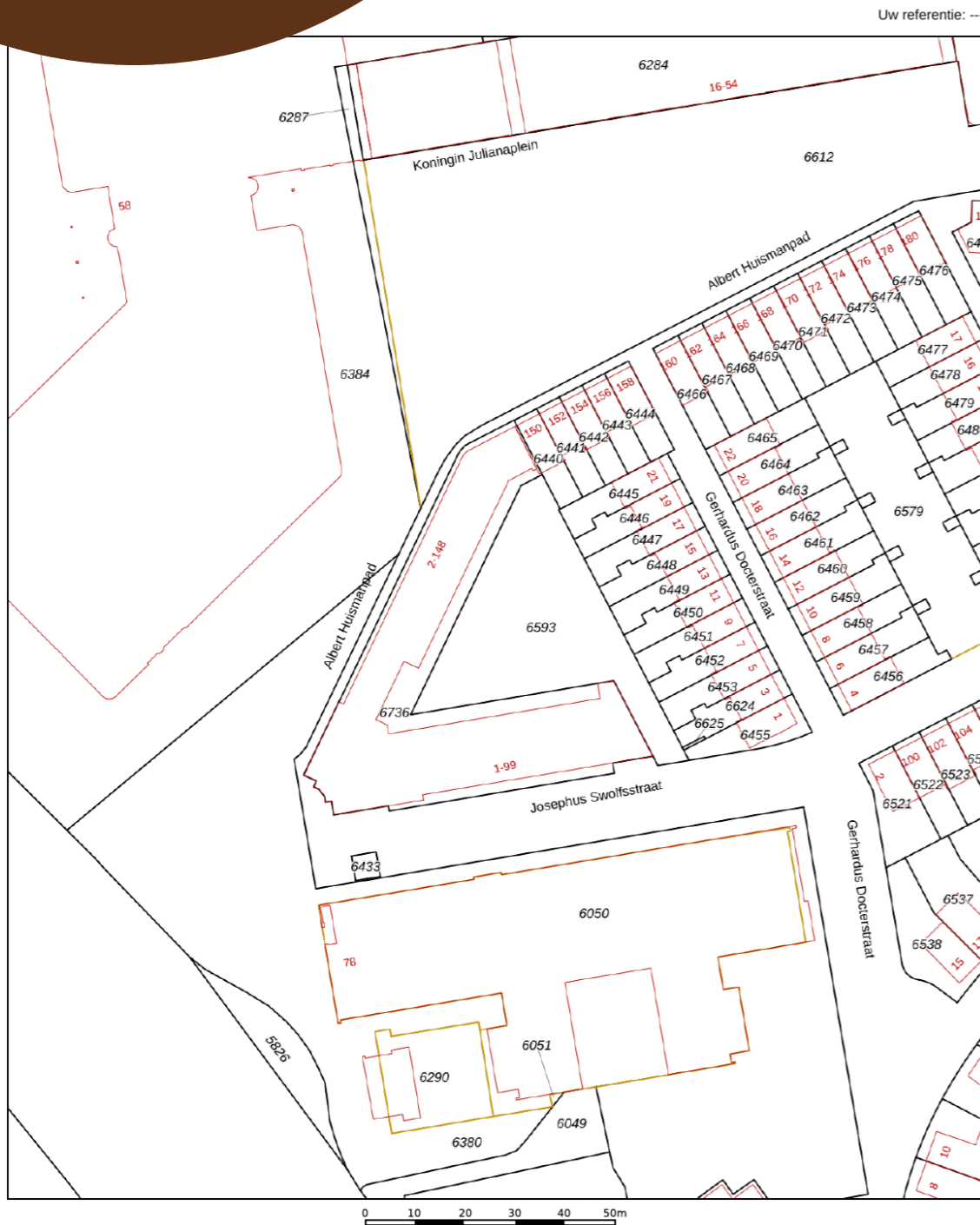


# Plattegrond

Berging







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

Schaal 1: 1000  
 Kadastrale gemeente Zaandam  
 Sectie L  
 Perceel 6593

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | •             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | •        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | •        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Interieur inloopkast                   | •             |          |              |
| - Overige kasten                         |               | •        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           |               | •        |              |
| - gordijnen                              |               | •        |              |
| - overgordijnen                          |               | •        |              |
| - vitrages                               |               |          | •            |
| - jaloezieën                             | •             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | •             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | •             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | •             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | •             |          |              |
| - magnetron                              | •             |          |              |
| - oven                                   | •             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | •             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser  | •             |          |              |
| - Quooker   | •             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet  | •             |          |              |
| - toilethouder  | •             |          |              |
| - fontein   | •             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - wastafel  | •             |          |              |
| - wastafelmeubel  | •             |          |              |
| - toiletkast  | •             |          |              |
| - toilet  | •             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders   | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | •             |          |              |
| Zonnepanelen  | •             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | •             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>  |               |          |              |
| CV: Ja  |               |          |              |

# Belangrijke informatie

Twijfel niet te lang! Dit uitstekend onderhouden, DUURZAME en instapklare 3-kamerappartement met balkon (2022) is nu te koop. Je hoeft hier echt niets meer aan te doen, want alles is in perfecte staat. Daarnaast is deze ruime woning op de derde verdieping van een keurig onderhouden complex praktisch ingedeeld, comfortabel en eigentijds. Hier ontbreekt het je werkelijk aan niets!

We nemen je mee:

- Woongenot: 92,4 m2
- Ruime living met fraaie open keuken
- Het gehele pand heeft vloerverwarming
- Lage energiekosten
- Balkon
- Ruime slaapkamer met inloopkast
- Keurig afgewerkte tweede slaapkamer
- Eigentijds sanitair
- Separate wasruimte
- Centrale ligging
- Alle voorzieningen vlakbij
- Eigen parkeerplek

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en intercom, gemeenschappelijke hal met trappenhuis en lift.

Appartement:

Met de lift of via het trappenhuis bereik je de galerij van de derde verdieping en de voordeur van de

woning. Ruime entree met bergkast en zowel aan je linker- als rechterhand een ruime slaapkamer, waarvan de grootste is voorzien van een inloopkast. Daarna vind je aan je linkerhand de wasruimte met de aansluitingen voor het witgoed en het zwevende toilet met fonteintje, en aan en aan je rechterhand de badkamer. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badkamermeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met regendouche.

Aan het eind van de gang heb je toegang tot de ruime woonkamer met fraaie open keuken. De licht woonkamer heeft aan de voorzijde twee brede raampartijen en een openslaande deur naar het balkon. Achterin de woonkamer tref je de moderne keuken aan. De U-vormige keuken (Bruynzeel) is voorzien van een vaatwasser (Miele), een oven/magnetron (Bosch), een inductiekookplaat (Bora), een koel/vriescombinatie (Miele) en een Quooker. In het appartement liggen houten vloerdelen en de gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Geen opsomming van de merken? Volstaan met inbouwapparatuur?

Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging.

Parkeren:

Je beschikt over een eigen parkeerplaats.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit appartement met vrij uitzicht is gelegen op de derde verdieping van een appartementencomplex. Het complex ligt aan een rustige weg in de kindvriendelijke Rosmolenbuurt. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum van Zaandam met tal van voorzieningen en culturele faciliteiten. De supermarkt vind je op loopafstand, evenals diverse winkels en restaurants en een aantal medische faciliteiten, waaronder het Zaans Medisch Centrum. Tevens woon je vlakbij het Burgemeester In 't Veldpark.

De bushalte staat op enkele minuten lopen en naar het NS-station Zaandam Kogerveld loop je in circa 10 minuten. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A7 richting Purmerend en Hoorn en de aansluitende A8 richting Amsterdam.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklaar en DUURZAAM 3-kamerappartement met balkon
- ✔ Zo goed als nieuw (2022) en energielabel: A+++
- ✔ Centrale ligging
- ✔ Alle voorzieningen in de buurt
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Eigen parkeerplek
- ✔ Volle eigendom

# 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.

## 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.

## Aanvulling op artikel 18.3 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 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.

### 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 18 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.

## 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.**



# Hypotheken 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!



### 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.

**Beste Bert,**

**Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?**



#### 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. Eén 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

Zaandam, Josephus Swolfsstraat 45

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**