



**Beste
Bert,**

**Wat een ruime
INSTAPKLARE woning!**

Koog Aan De Zaan

Geerteveld 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 € 475.000 k.k.

Woonoppervlakte
108 m²

Inhoud
408 m³

Perceeloppervlakte
152 m²

Energielabel
A

De woonkamer

Wat een fijne ruime woonkamer! Door de grote raampartijen komt er veel licht de woning in.



De keuken



De moderne U-vormige keuken is aan de voorzijde gesitueerd. De keuken met eetbar heeft witte greeploze fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer.



De tuin en garage

Wat een fijne tuin op het zuiden! Achterin de tuin staat een fraaie, overkapping. In de voortuin vind je een garage.



De badkamer



Ook op de bovenverdieping kom je niks tekort! Deze badkamer heeft alles wat je zou wensen. In 2022 is deze volledig vernieuwd en is voorzien van een ligbad, een badmeubel met waskom en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche.



De slaapkamers

In deze nette woning vind je drie uitstekend afgewerkte slaapkamers. Werkelijk aan alles is gedacht!

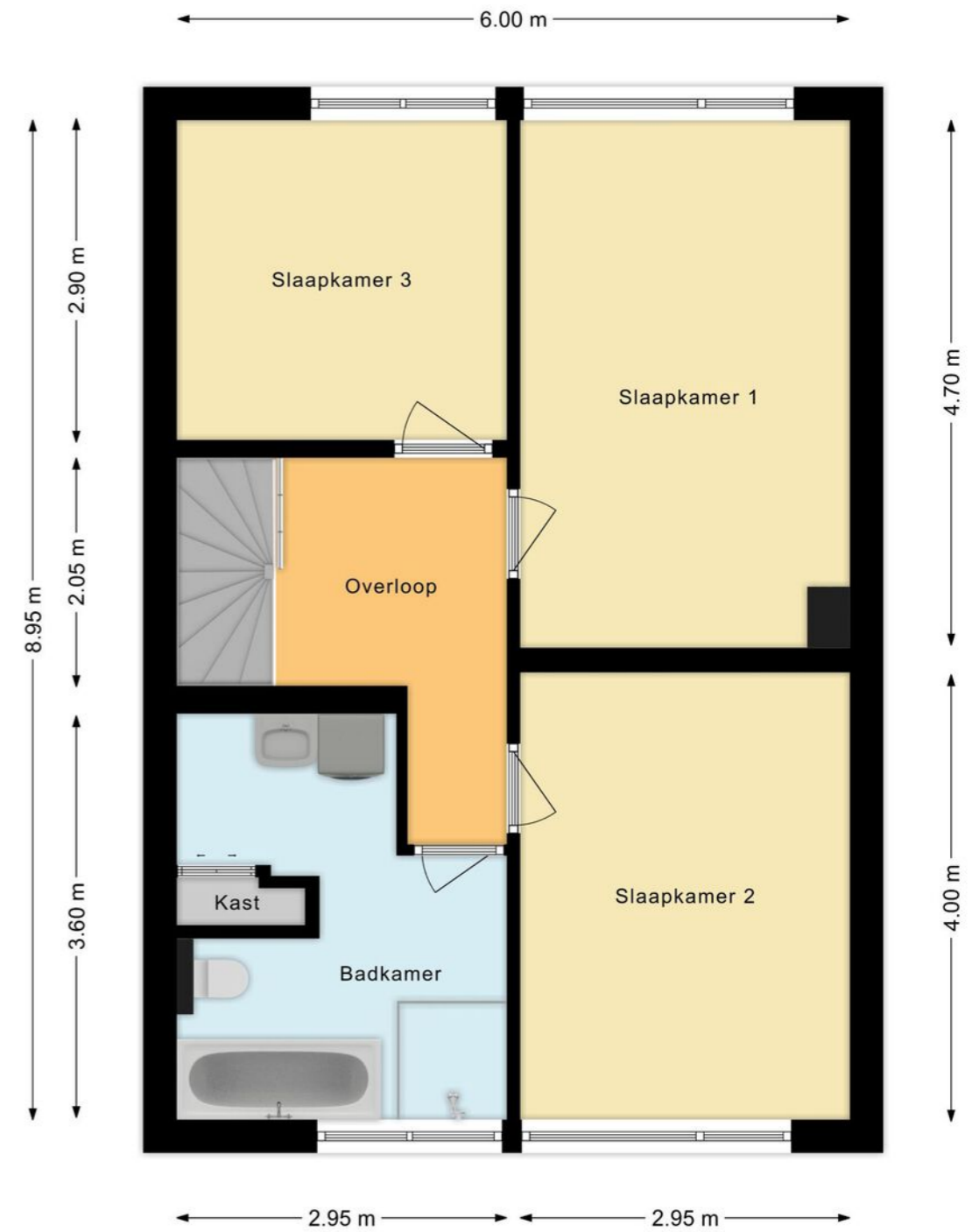
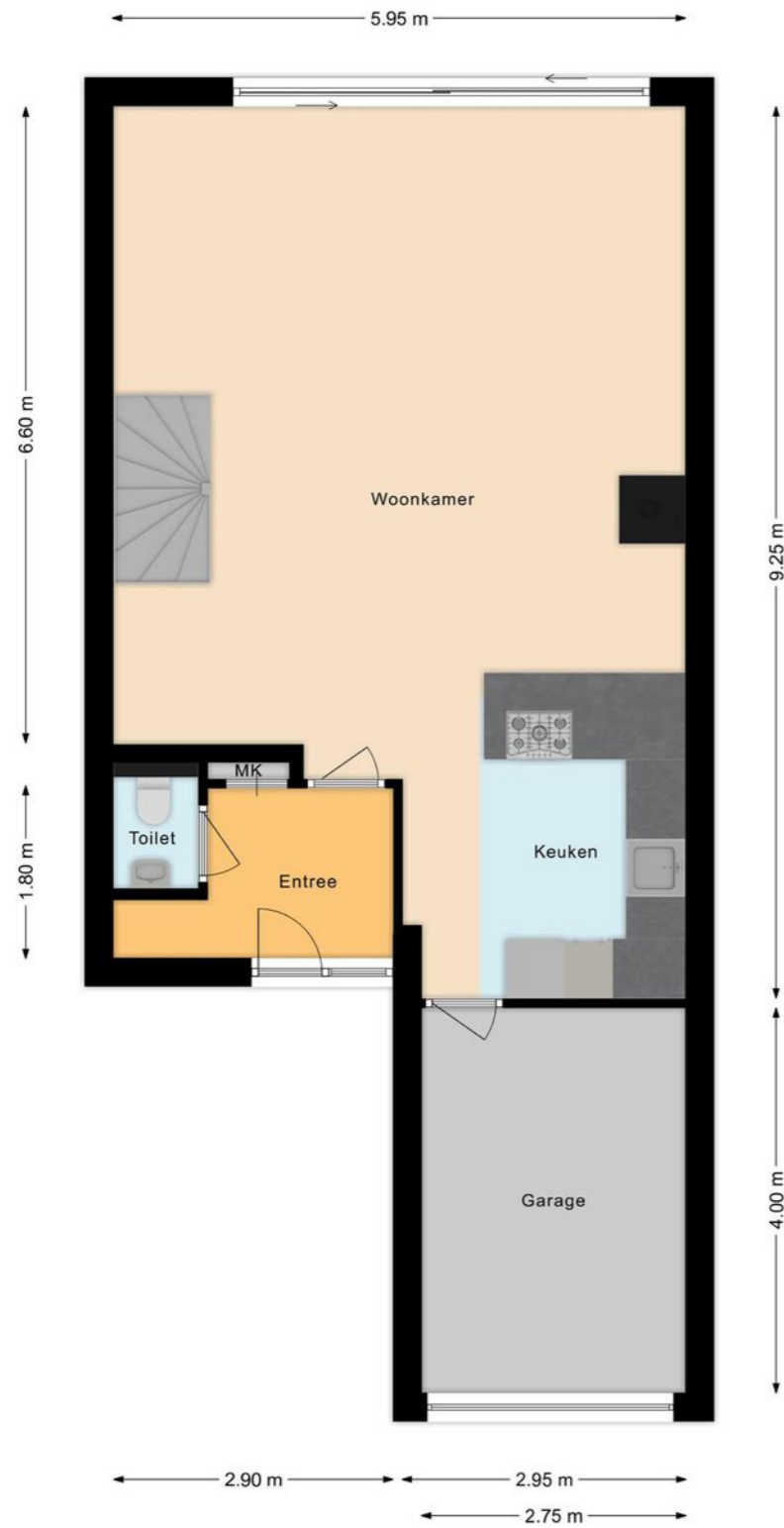


Plattegrond

Begane grond

Plattegrond

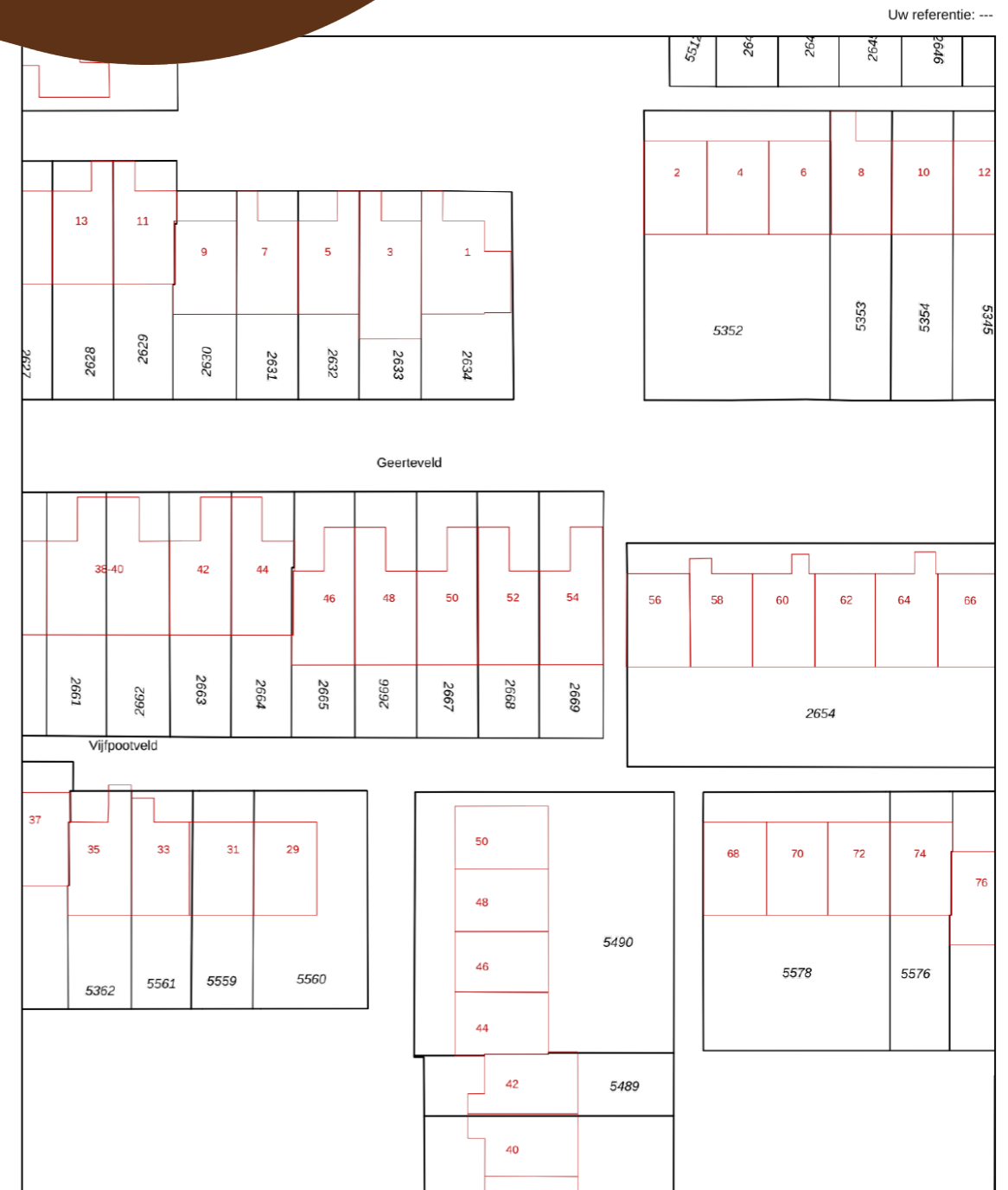
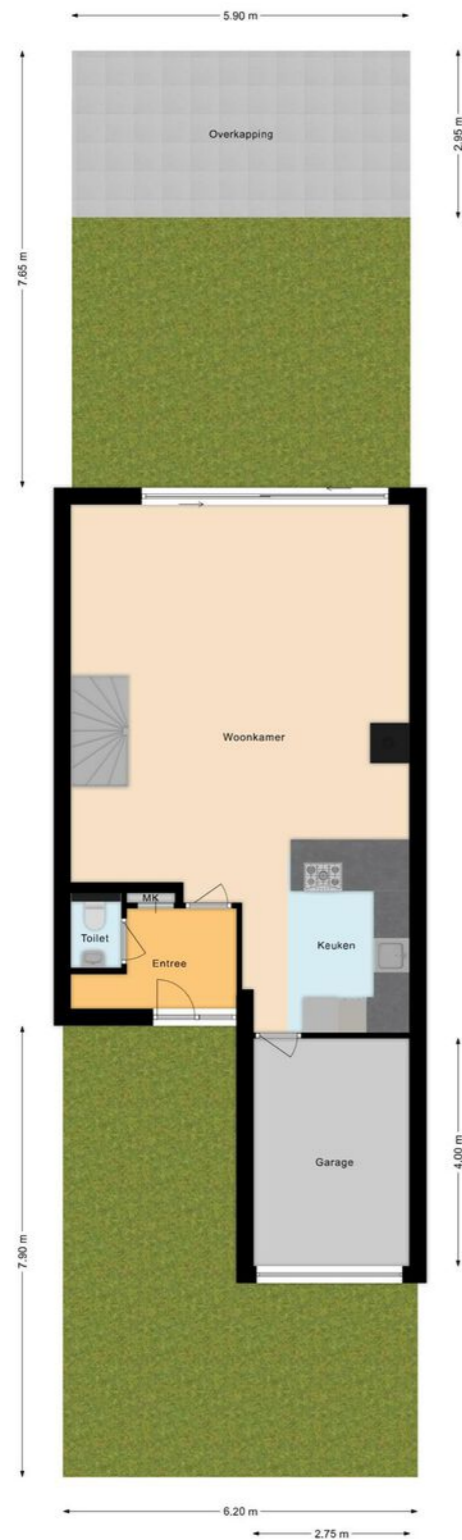
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



Uw referentie: ---

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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Koog aan de Zaan
 Sectie B
 Perceel 2668

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.

0 5 10 15 20 25m

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		•	
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in de slaapkamers		•	
- Kast in badkamer	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
Keukenaccessoires, te weten			
- Verlichting	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Waterslot wasautomaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		

Belangrijke informatie

Deze eengezinswoning heeft alles wat je hartje begeerd! Een lichte living met moderne open keuken, een tuin op het zuiden met overkapping, nieuwe kozijnen en een eigen oprit met garage. Ook de badkamer is recentelijk helemaal vernieuwd. Dus met recht een INSTAPKLARE woning.

We nemen je mee:

- Woongenot: 107,5 m2
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken
- Sfeervolle houtkachel
- Drie royale slaapkamers
- Nieuwe kunststof kozijnen in voor- en achtergevel
- Ruime, recentelijk vernieuwde badkamer
- Oprit voor 2 auto's
- Eigen inpandige garage met elektra
- Onderhoudsvriendelijke tuin met fraaie overkapping
- Gelegen in gewilde, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de voortuin met garage en eigen oprit bereiken we de voordeur van de woning. De woning is ook via de inpandige garage bereikbaar. Entree met garderobe en meterkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De open trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer. De moderne U-vormige keuken is aan de voorzijde gesitueerd. De keuken met eetbar heeft witte greeploze fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. In de keuken vind je een deur naar de garage. Aan de

achterzijde van de woonkamer is plaats voor een ruime zithoek. De achterzijde is voorzien van een brede, hoge schuifpui met toegang tot de tuin. Je hebt daardoor in de woonkamer een prachtige lichtinval. Je treft hier ook een sfeervolle houtkachel aan. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt en op de vloer ligt laminaat.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de eigentijdse ruime badkamer te vinden. Twee royale slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt en krijgen voldoende daglicht binnen. De recentelijk vernieuwde badkamer is voorzien van een ligbad, een badmeubel met waskom en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand en regendouche. Hier bevindt zich ook de wasmachine. Ook op deze verdieping ligt laminaat op de vloer.

Tuin:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke, beschutte tuin op het zuiden. Achterin de tuin staat een fraaie, riante overkapping waar je een fijne loungeplek kunt realiseren en een eettafel kunt plaatsen. Kinderen kunnen hier heerlijk veilig spelen. Aan de achterzijde heb je geen inblik van burens. Er is een achterom.

Belangrijke informatie

Parkeren:

De woning heeft twee parkeerplaatsen op de eigen oprit en een garage met elektra.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning (1975) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Westerkoog, een van de meest gewilde buurten van de Zaanstreek. Achter de woning bevinden zich een speeltuin en een voetbalveldje. Je woont hier op vijf minuten lopen van het centrum, waar je de supermarkt, diverse winkels en enkele restaurants aantreft. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Een aantal sportfaciliteiten is per fiets goed bereikbaar. De bushalte staat op een paar minuten lopen, en als je iets langer loopt bereik je het NS-station van Koog aan de Zaan. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam. Ook de A7 richting Purmerend en Hoorn is goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklare, ruime eengezinswoning met tuin met overkapping
- ✔ Nieuwe kozijnen en nieuwe eigentijdse badkamer
- ✔ Eigen oprit en garage
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Gelegen in gewilde kindvriendelijke buurt
- ✔ Kinderopvang en scholen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ 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 en/of legalisatiekosten 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 1975. 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 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.

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

Koog Aan De Zaan, Geerteveld 52

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