



**Beste  
Bert,**

**Wat een fijn 4-kamer  
appartement!**

**Zaandam**

Pinksterbloemweg 109

 **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 € 265.000,-- k.k.

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

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

Bouwjaar  
**1969**

Energielabel  
**E**



# De keuken



Via de trap of met de lift bereik je de galerij van de eerste verdieping en de voordeur van de woning. Na de entree tref je aan je linkerhand de keuken aan. De keuken heeft witte fronten en losse apparatuur, zoals een gasfornuis met oven, een magnetron en een koelkast met vriezer.





# De woonkamer

De ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij met een openslaande deur naar het woningbrede balkon.





# De slaapkamers

Er zijn maar liefst 3 slaapkamers. Aan de voorkant van het appartement 1 grote en aan de achterkant 2 kleinere.



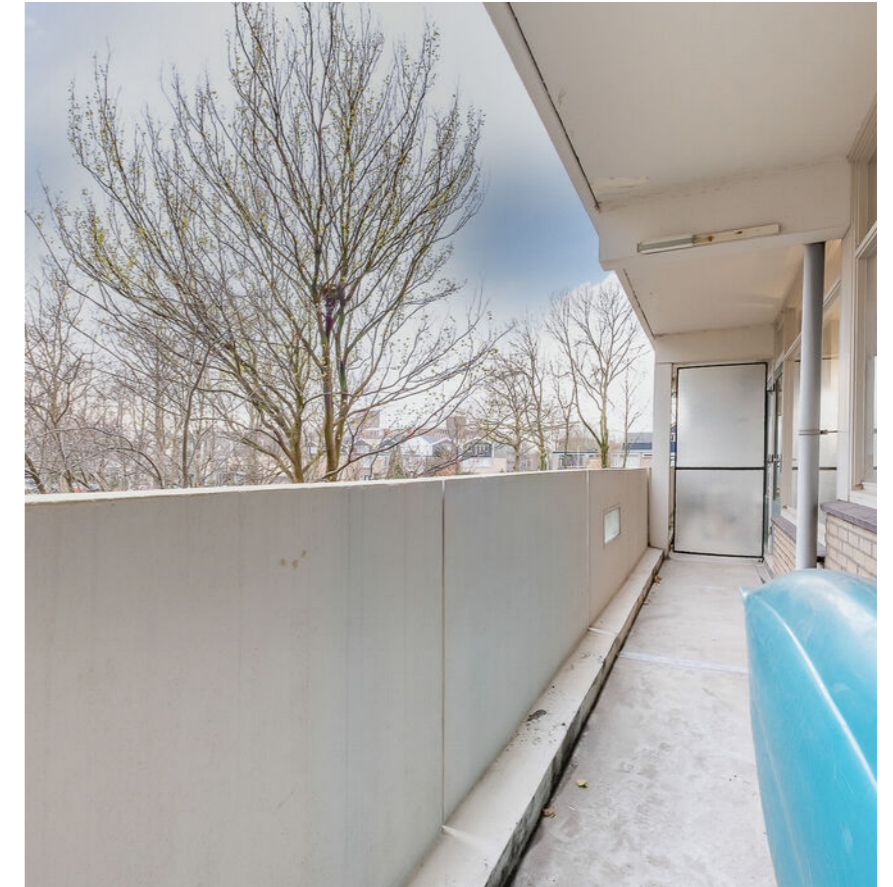


# Het balkon + sanitair



Naast de keuken tref je het toilet met fonteintje aan. Daarnaast tref je de badkamer met badmeubel, wastafel, spiegel en inloopdouche aan.

Er is een woningbreed zonnig balkon.





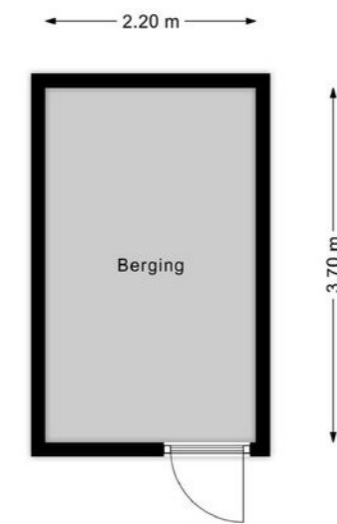
# Plattegrond

Appartement



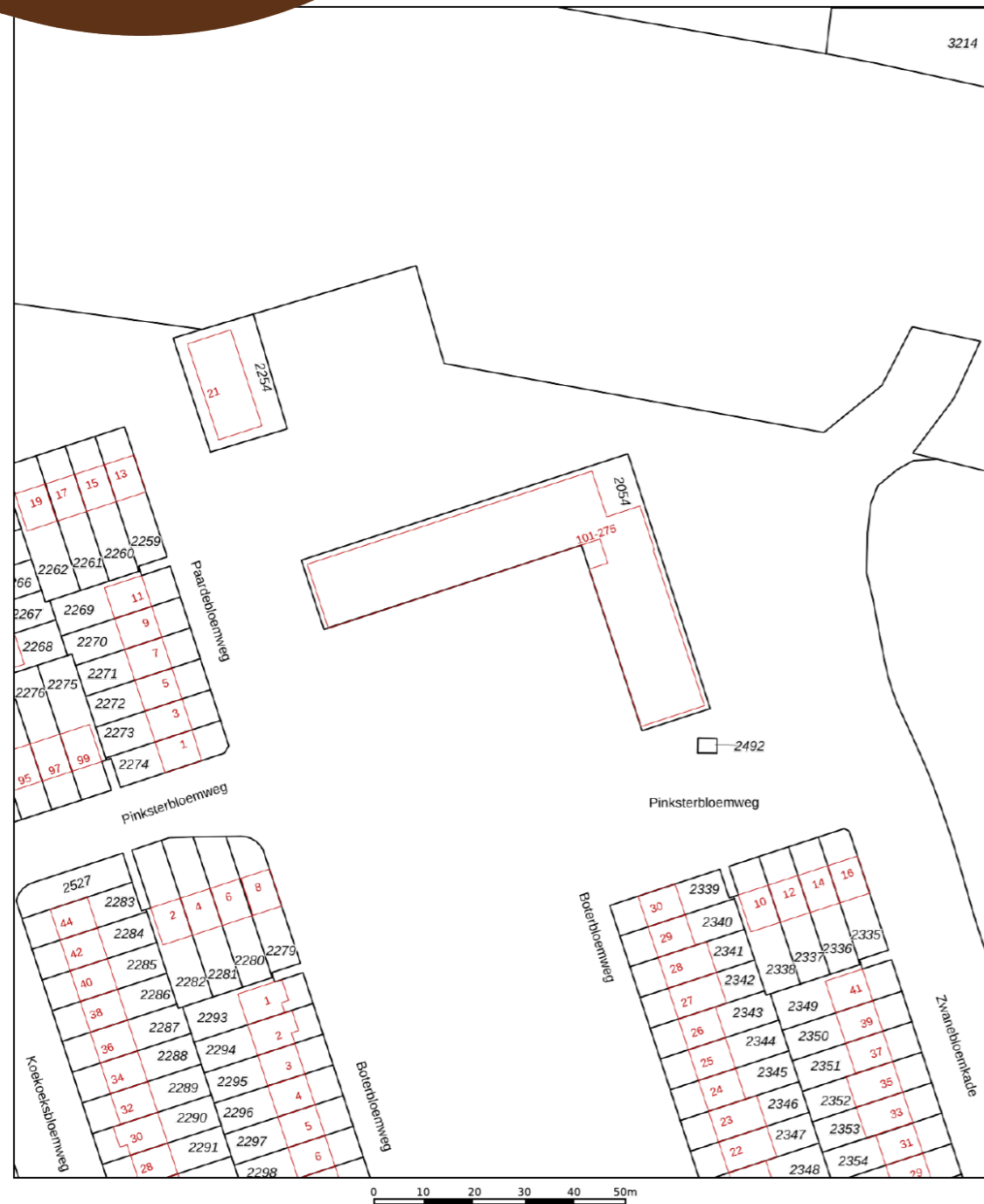
# Plattegrond

Berging





Uw referentie: ---



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 M  
 Perceel 2054

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>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast grote slaapkamer	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- vitrages	•		
- lamellen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			•
- afzuigkap	•		
- magnetron			•
- oven			•
- koel-vriescombinatie			•
- vaatwasser			•



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Magnetron			•
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			•
- wastafel			•
- wastafelmeubel			•
- toiletkast			•
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	•		

## Belangrijke informatie

Wees er snel bij! Een 4-kamerappartement met balkon. De sfeervolle woning, gelegen op de eerste verdieping, heeft een woningbreed balkon met vrij uitzicht over een groene omgeving. Daarnaast is de woning geluidsarm, je hebt nauwelijks last van geluiden van burens of de omgeving. De centrale ligging in een kindvriendelijke omgeving is zeker een pre. Er is altijd genoeg ruimte om je auto te parkeren en op de begane grond beschik je over een (fietsen)berging. Het appartementencomplex wordt goed onderhouden. We nemen je mee:

- Woongenot: 81,3 m2
- Lichte, ruime woonkamer met open doorgang
- Separate keuken
- Twee grote en een kleinere slaap-/werkkamer
- Woningbreed balkon
- Vrij uitzicht
- Geluidsarm
- Centrale ligging t.o.v. voorzieningen
- Kindvriendelijke omgeving
- Vrij parkeren

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en intercom.

Gemeenschappelijke hal met trappenhuis en liften.

Appartement:

Via de trap of met de lift bereik je de galerij van de eerste verdieping en de voordeur van de woning.

Entree met meterkast, garderobe, bergkast en

toegang tot de hal. Direct aan je linkerhand tref je de

keuken aan. De keuken is ruim genoeg om aan twee kanten apparatuur te zetten, zoals een oven en een koelkast. Aan je rechterhand vind je de grootste slaapkamer. Hier is ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingskast. Naast de keuken tref je het toilet met fonteintje aan. Los daarvan tref je de badkamer met badmeubel, wastafel, spiegel en inloopdouche. Hoe handig is dat: een apart toilet! Ook de aansluitingen voor het witgoed vind je hier. Aan het eind van de gang tref je nog twee slaapkamers aan met vrij uitzicht over het balkon en de omgeving.

In de hal is er via een toog toegang tot de woonkamer (open doorgang). Dit geeft een mooi ruimtelijk effect aan de woning. De ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij met een openslaande deur naar het woningbrede balkon. Hier kun je een fijne loungeplek realiseren. Je hebt hier een vrij uitzicht en geen inkijk. De kamer is groot genoeg voor een ruime zithoek en om een grote eettafel te plaatsen. De woonkamer is voorzien van een schouw met sfeerhaard. De woning is rolstoel toegankelijk gezien in het hele appartement drempelloos laminaat ligt. Je hebt in deze woning veel privacy en het is er geluidsarm.

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



# Belangrijke informatie

## Parkeren:

Er is voldoende, gratis parkeergelegenheid rond de woning.

## Ken je de omgeving al?

Dit fijne appartement (1969) op de eerste verdieping met vrij uitzicht ligt in een rustige omgeving met veel groen en natuur in de buurt Kogerveld. Het natuur- en recreatiegebied Jagersveld ligt op 5 minuten lopen. De supermarkt bevindt zich op loopafstand en ook andere faciliteiten, zoals medische voorzieningen, restaurants en sportscholen vind je dichtbij huis. Kinderdagverblijf en basisschool bevinden zich op loopafstand, en voortgezet onderwijs is met de fiets uitstekend bereikbaar. Twee grote sportcomplexen bevinden zich op loop- of fietsafstand van de woning.

De bushalte vind je op een paar minuten lopen, en ook het NS-station Zaandam Kogerveld bevindt zich op loopafstand. Van hier ben je in no time in het centrum van Zaandam of in Amsterdam. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A7/A8, via welke u snel op de ring A10 bent. Ook de A9 richting Alkmaar en Haarlem is goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ 4-kamerappartement met vrij uitzicht
- ✔ Woningbreed balkon
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Centrale ligging: o.a. kinderopvang, basisschool, supermarkt en medische voorzieningen op loopafstand
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- ✔ Bushalte en NS-station op loopafstand
- ✔ Amsterdam snel bereikbaar
- ✔ Vrij parkeren
- ✔ 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 (1969). 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 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 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 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 NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

#### 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 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.**





# 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.



#### Hypotheeken

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, Pinksterbloemweg 109

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**