



**Beste  
Bert,**

**Wat een leuke, ruime  
woning!**

**Zaandam**

Kapelhof 72

 **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 € 500.000 k.k.**

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

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

Perceeloppervlakte  
**187 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**B**



# De woonkamer



Heerlijke ruime woonkamer met open keuken. Hieruit heb je toegang tot de lichte serre, waar je heerlijk van het voor- en najaarszonnetje kan genieten





# De keuken

Open keuken met moderne inbouw-apparatuur. Je kookt op inductie en je hebt uitzicht op straat





# De eerste verdieping

Uitgerust met 3 (slaap)kamers en de badkamer met inloopdouche en 2e toilet

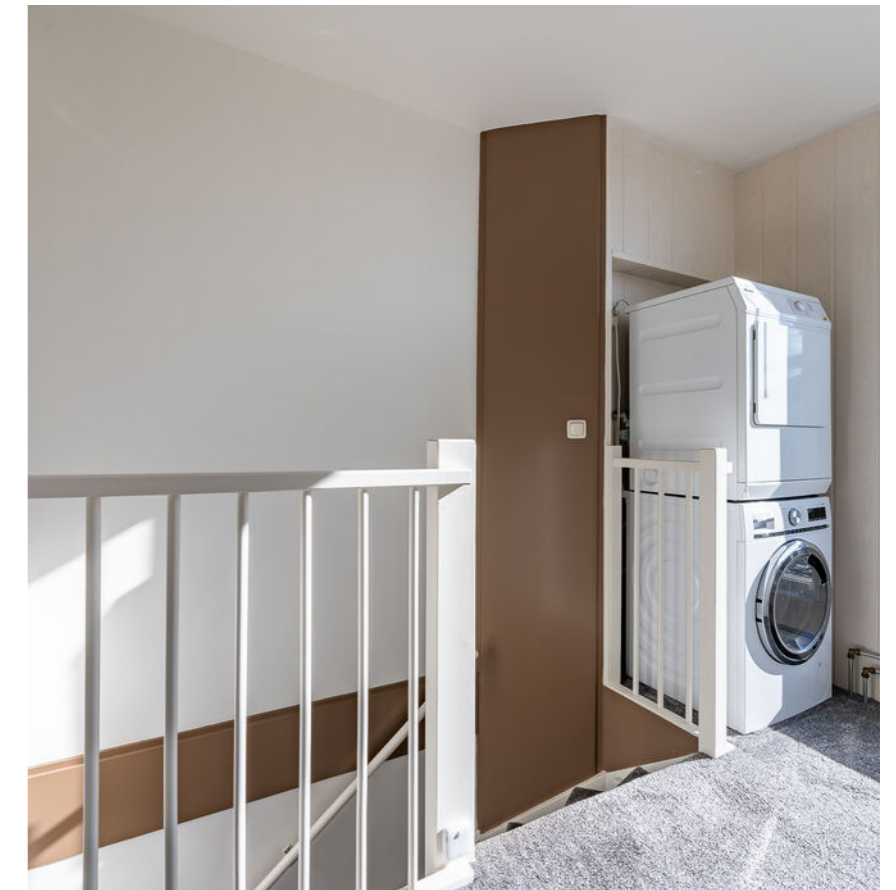




## De tweede verdieping



Hier bevinden zich 3 (slaap)kamers, handig voor het grote gezin, de thuiswerker of de thuisporter. Ook heb je hier een waskamer met wasmachine aansluiting. Door de grote ramen is er veel licht op deze verdieping met uitzicht op het water





# De tuin

Wat een heerlijke zonnige tuin, gelegen op het zuiden. Hier kan je heerlijk vertoeven op de zwoele zomeravonden



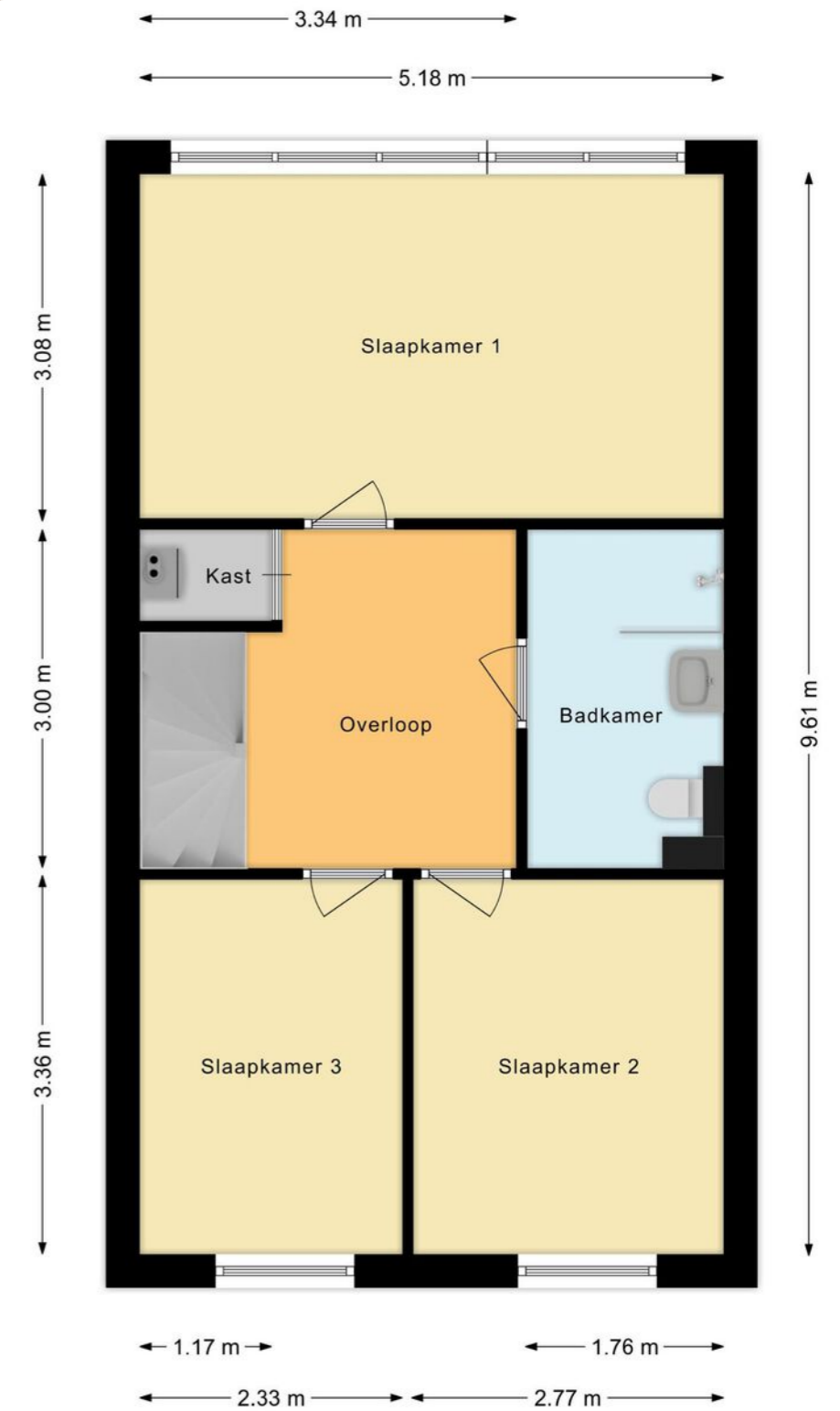
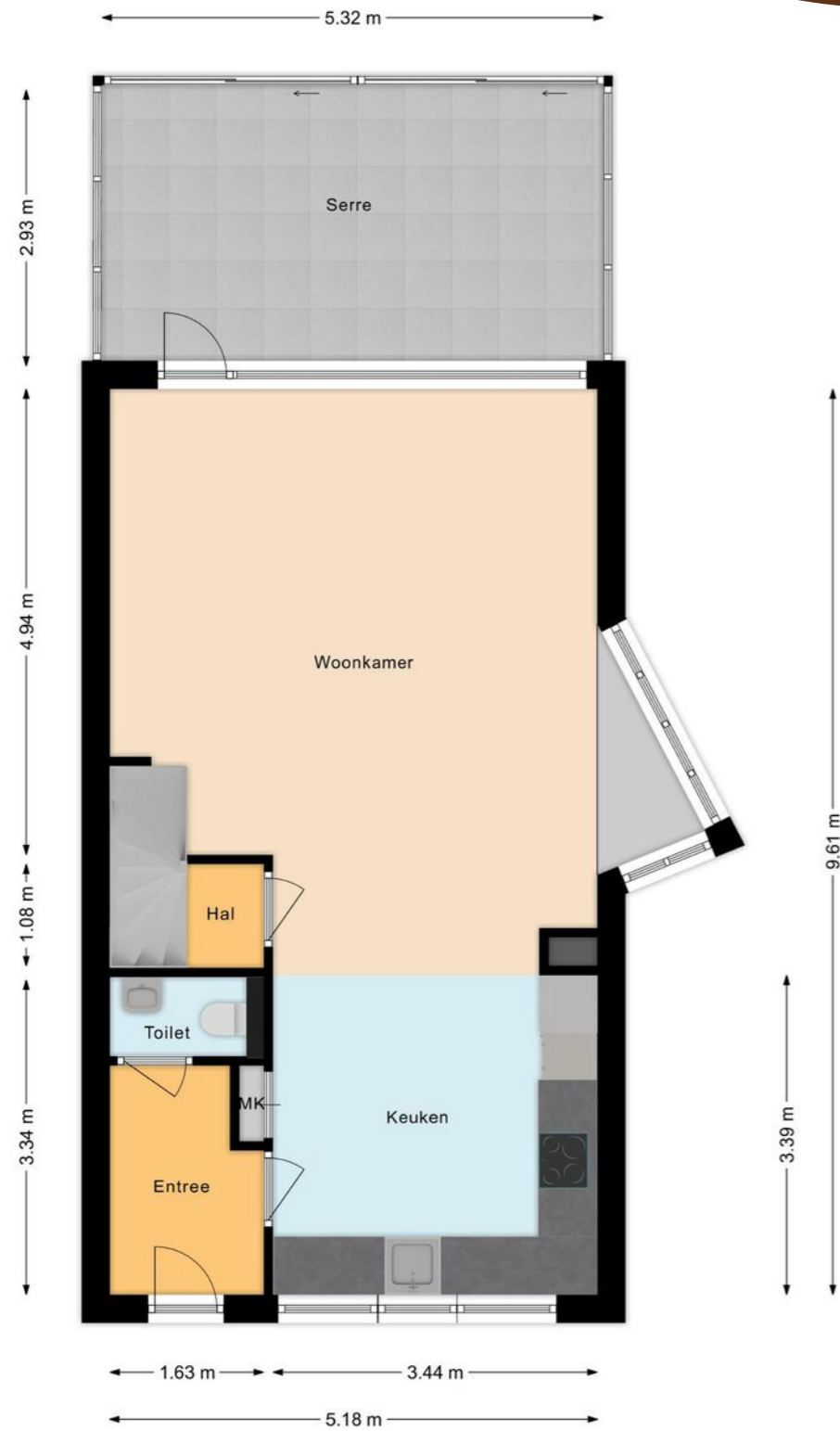


# Plattegrond

Begane grond

# Plattegrond

Eerste verdieping





# Plattegrond

Tweede verdieping

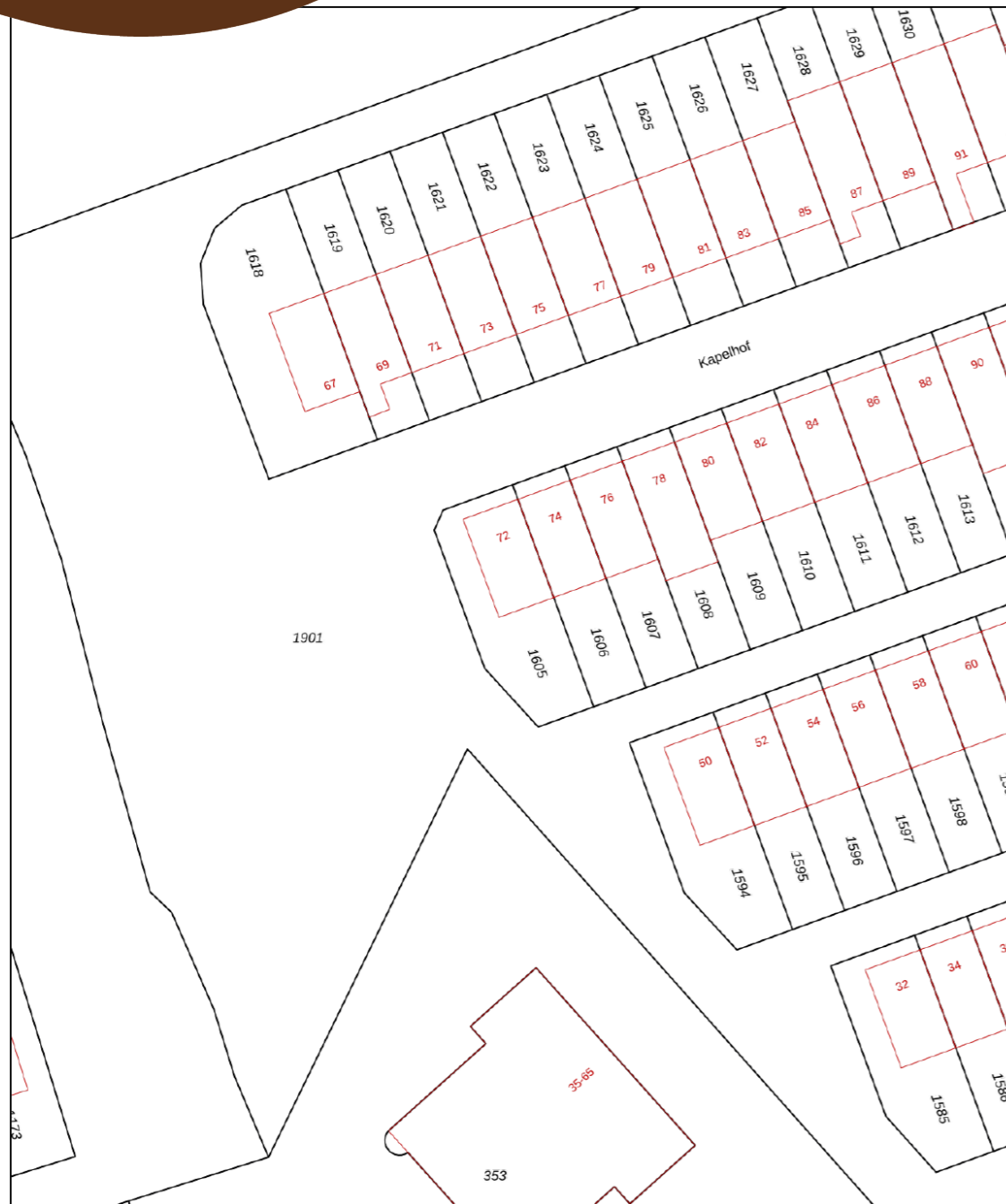


# Overzichtsplattegrond





Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam Sectie P Perceel 1605</p>	
---	--	---	--

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>			
Houtkachel		•	
Radiatorafwerking	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in garage	•		
- Kasten op eerste verdieping			•
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- vitrages	•		
- rolgordijnen	•		
- lamellen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
- Shutters	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- PVC vloer	•		
Overig, te weten			
- Bankstel			•
- Eetstoelen			•
- Eettafel			•



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Salontafel			•
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
- Handdoekenkast	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonwering veranda	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Verrijdbare plantenbakken		•	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)	•		



# Belangrijke informatie

Wat een fantastisch ruim en licht HOEKHUIS is dit! Deze uitstekend afgewerkte woning met tuin en serre is instapklaar. Naast de ruime woonkamer heeft de woning zes royale slaapkamers en een eigen garage. Ook het sanitair is prachtig uitgevoerd en door de hoekligging heb je veel privacy.

- Woongenot: 132,9 m<sup>2</sup>
- Ruime, lichte living met fraaie open keuken
- Halve erker als zijraam van waaruit een mooi uitzicht
- Ruime, aangebouwde veranda
- Overal strak gestuukte muren en plafonds
- Eigentijds sanitair
- Zes royale slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Eigen garage
- Voor-, zij- en achtertuin
- Veel privacy
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We bereiken via de voortuin de beschutte voordeur. Entree met garderobe, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De ruime, lichte, tuingerichte woonkamer heeft zowel voor als achter een grote raampartij en aan de zijwand is een halve erker te vinden met een prachtige lichtinval en uitzicht over de tuin. Aan de achterzijde bevindt zich een deur naar een prachtige serre en de tuin. Aan de voorzijde is de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken (Hacker Systemat) heeft magnolia fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser,

een oven, een magnetron, een inductieforuis, een afzuigkap en een koelkast met vriezer. In de keuken is veel ruimte en licht. Voor de halve erker is plaats voor de eettafel. Op de vloer van de begane grond ligt pvc-laminaat. Ook is de vloer op de begane grond voorzien van vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak gestuukt. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer en onder trap bevindt zich een bergkast.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een afgesloten kast met de cv-installatie en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een brede raampartij. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde en de badkamer ligt centraal. De mooi betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, inbouwspots, een zwevend toilet en een ruime inloopdouche met regendouche. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en op deze verdieping ligt tapijt.

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde open trap bereik je deze verdieping. Hier zijn de overige drie slaapkamers te vinden. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en de twee andere aan de voorzijde. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Ook hier ligt tapijt op de vloer en zijn de muren en plafonds strak afgewerkt.

# Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een betegelde voor-, zij- en achtertuin met groene accenten. De achtertuin ligt op het zuiden. Aansluitend aan de woning bevindt zich een prachtige serre, waar je heerlijke loungeplek kunt realiseren. De tuin heeft een mooie, goed onderhouden schutting en een pergola en er is ruimte genoeg om een ruime eettafel te plaatsen. Door de hoekligging heb je hier veel privacy. In de tuin staat een stenen garage met elektra en een deur naar de tuin. Via de zijtuin is de achtertuin bereikbaar en er is een achterom.

Parkeren:

De woning heeft een eigen garage en je kunt parkeren rond de woning.

Ken je omgeving al?

Deze woning is gelegen in de gewilde, kindvriendelijke wijk Westerwatering. Je woont hier op loopafstand van het bruisende centrum van Zaandam, waar je een ruime keus aan winkels, horeca en culturele faciliteiten aantreft. Ook de supermarkt vind je op loopafstand en dat geldt tevens voor kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs. De vele sportfaciliteiten die Zaandam te bieden heeft zijn met de fiets eenvoudig bereikbaar, en ook een sportschool vind je vlakbij huis. Zowel de bushalte als het NS-station bevinden zich op loopafstand. Van het station gaan frequent directe treinen naar onder meer Amsterdam Centraal, Schiphol en Alkmaar. Met de auto zijn meerdere uitvalswegen goed en snel bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime, uitstekend onderhouden HOEKWONING
- ✔ Voor-, zij-en achtertuin
- ✔ Achtertuin op het Zuiden
- ✔ Serre en garage
- ✔ 6 slaapkamers
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Energielabel B
- ✔ Op loopafstand van het centrum van Zaandam
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erpacht



# 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.

## 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 15 of 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.

## 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 geldverstrekkende 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.

## 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 1990. 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.



# 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, Kapelhof 72

# 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**