



**Beste
Bert,**

**Wat een fijne instapklare
maisonnette!**

Zaandam
Middelhovenweg 4

 **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 € 325.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
73 m²

Inhoud
234 m³

Bouwjaar
1981

Energielabel
B

De woonkamer



Via de trap bereiken we de entree van de woning met een garderobe, zwevend toilet en fonteintje.

De woonkamer heeft een mooie natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een grote raampartij en aan de achterzijde een raam ter hoogte van de keuken en een schuifpui naar het dakterras.



De keuken



Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de keuken en een schuifpui naar het dakterras. De keuken (Ikea) heeft grijze fronten en de volgende hoogwaardige apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een magnetron en een inductiefornuis.



Het terras



Via de schuifpui in de woonkamer kom je op een ruime dakterras (29 m²) dat gelegen is op het zuidoosten. Je hebt hier de hele dag de zon. Het dakterras is beschermd gelegen en biedt veel privacy. Je hebt hier een vrij uitzicht over een groene omgeving.



De slaapkamers

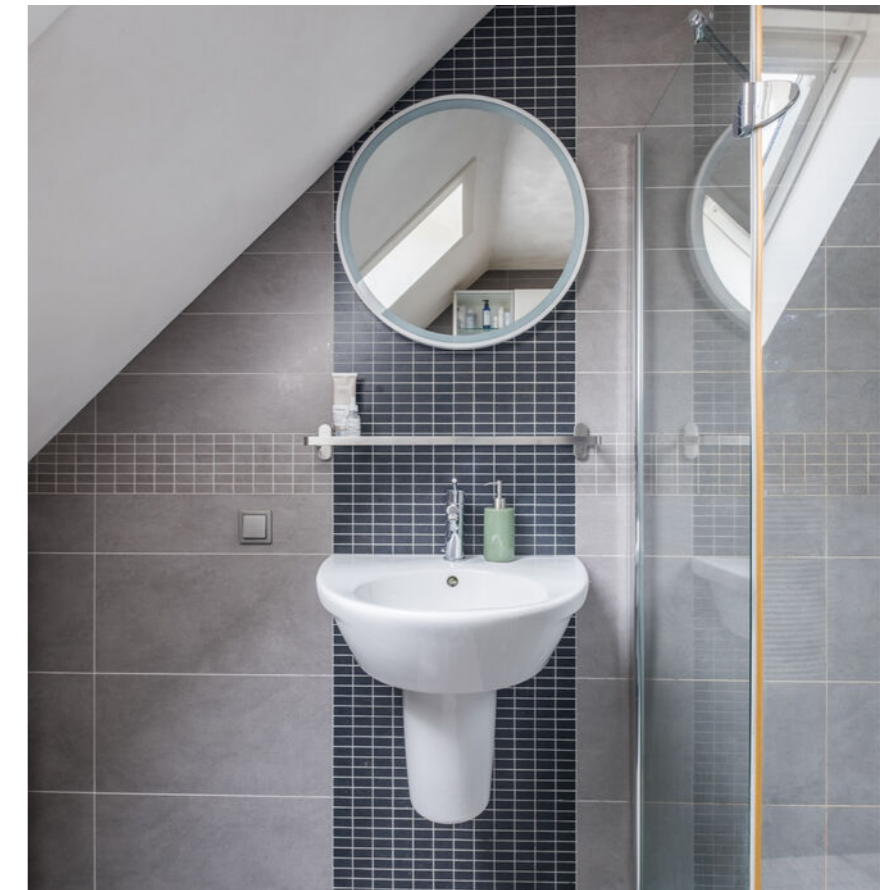
Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers gesitueerd. Daglicht komt binnen via een Velux dakraam.



De badkamer



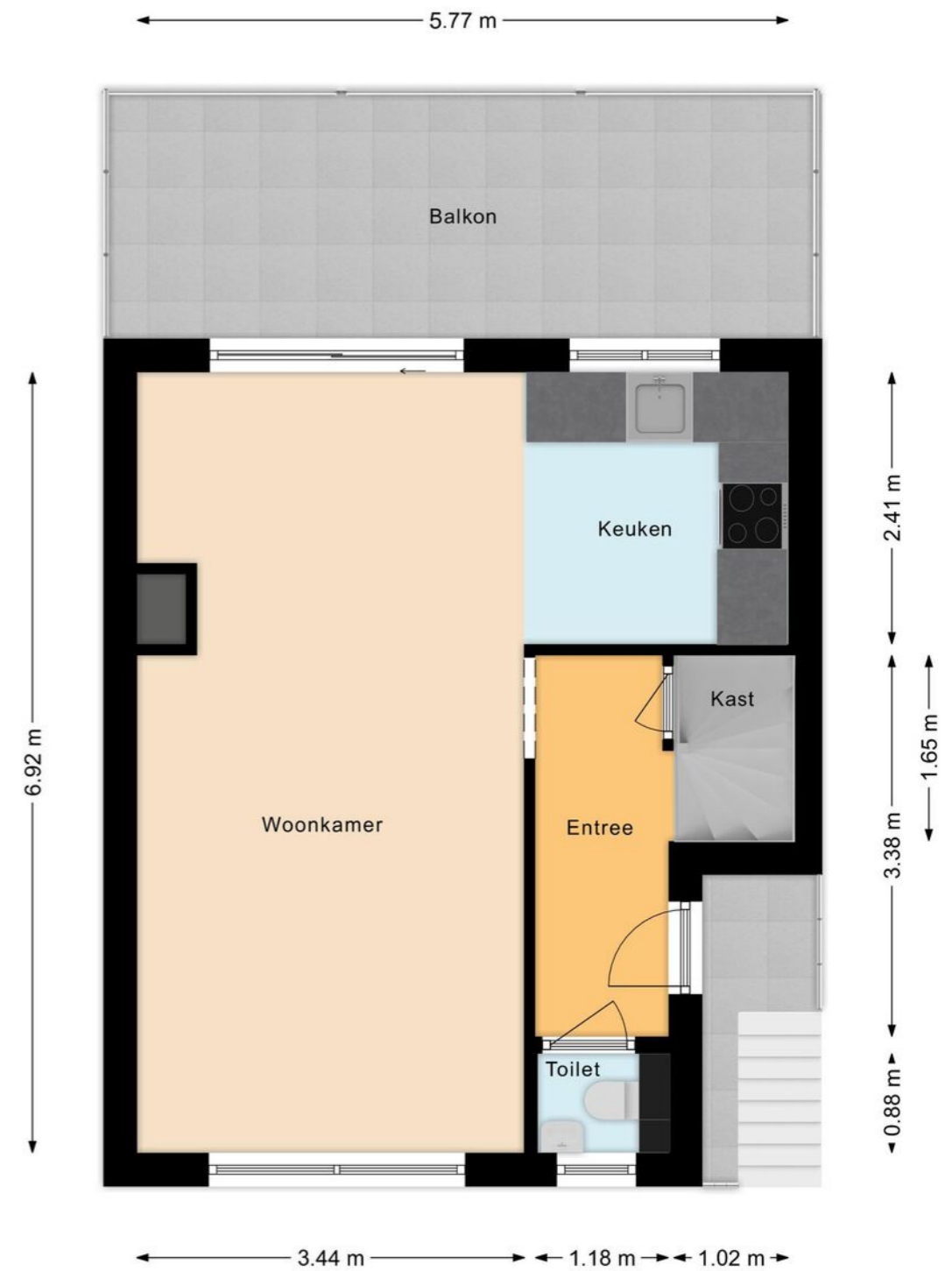
Op de eerste verdieping is de de nieuwe eigentijdse badkamer gesitueerd. De badkamer is voorzien van een badmeubel, een wastafel met spiegel, designradiatoren en een inloopdouche.



Plattegrond

Begane grond

In de slaapkamer aan de voorzijde van de eerste verdieping vind je louverdeuren naar een kast met de aansluiting voor het witgoed, de cv-installatie en een separaat toilet. Deze kamer is, net als de begane grond, voorzien van een pvc-vloer.



Plattegrond

Eerste verdieping



Ligging

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4894</p> <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.</p>	
--	---	--

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- lamellen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	•		
- houten vloer(delen)	•		
- plavuizen	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron		•	
- oven	•		
- koel-vriescombinatie		•	
- vaatwasser	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)		•	
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- planchet	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			•
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		•	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		

Belangrijke informatie

Deze fraaie woning moet je van binnen zien! Uitstekend onderhouden en hoogwaardig gerenoveerde maisonnette met groot dakterras gelegen op het zuidoosten. Je ervaart dus een prachtige lichtinval, je hebt de hele dag zon en een vrij uitzicht over een groene omgeving. Door de huidige bewoners is over ieder detail nagedacht, wat resulteert in een heerlijke woonbeleving. Het genieten meteen kan beginnen, want deze woning is INSTAPKLAAR. Het huis heeft een lichte living met open keuken en twee royale slaapkamers en luxe eigentijs sanitair. We nemen je mee:

- Woongenot: 72,6 m²
- Lichte woonkamer met moderne open keuken
- Hoogwaardige keukenapparatuur
- Fraaie pvc-vloeren, handgemaakte kasten
- Twee royale slaapkamers
- Gesloten kast voor het witgoed
- Zeer ruim dakterras (29 m²) met veel privacy
- Vrij uitzicht over een groene omgeving
- Kindvriendelijke buurt
- Fijne burens
- Gratis parkeren

Loop je met ons mee?

Via de buitentrap bereiken we de eerste verdieping en de voordeur van de woning. Entree met garderobe en zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en open toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft een mooie natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich een grote raampartij en aan de

achterzijde een raam ter hoogte van de keuken en een schuifpui naar het dakterras. Aan de voorzijde is plaats voor een zithoek en ter hoogte van de keuken kan een eettafel worden geplaatst. De keuken (Ikea) heeft grijze fronten en de volgende hoogwaardige apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een stoomoven, een magnetron en een inductieforuis. De woonkamer is minimalistisch gestyled. De kasten zijn speciaal ontworpen voor de kamer. Op de vloer ligt fraai pvc-laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de mooi gerenoveerde trap bereik je de overloop. Hier zijn twee keurig afgewerkte slaapkamers, een badkamer en een afgesloten ruimte voor het witgoed te vinden, voorzien van een separaat toilet. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer, en is voorzien van vaste kasten. Daglicht komt via een raam en een Velux dakraam binnen. De nieuwe eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel, een wastafel met spiegel, designradiatoren en een inloopdouche. Aan de voorzijde is de tweede, ruime slaapkamer gesitueerd. Ook hier komt daglicht via een raam en een Velux dakraam binnen. In deze kamer vind je louvredeuren naar een kast met de aansluiting voor het witgoed, de cv-installatie en een separaat toilet. Ook deze kamer is voorzien van een pvc-vloer.

Belangrijke informatie

Dakterras:

Via de schuifpui in de woonkamer kom je op een ruime dakterras (29 m²) dat gelegen is op het zuidoosten. Je hebt hier de hele dag de zon. Het dakterras is beschermd gelegen en biedt veel privacy. Je hebt hier een vrij uitzicht over een groene omgeving.

Parkeren:

Er is gratis parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie maisonnette (1981) op de eerste verdieping is gelegen langs een rustige weg, op 5 minuten lopen van het Darwinpark (met onder meer een stadsboerderij) en het Burgemeester In 't Veldpark. Het centrum van Zaandam met zijn talrijke voorzieningen bevindt zich op 10-15 minuten lopen. Op loopafstand bevindt zich tevens een kleiner winkelcentrum met een supermarkt. Kinderopvang en scholen zijn lopend of per fiets goed te bereiken. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn met de fiets goed bereikbaar. De bushalte richting Amsterdam vind je op een paar minuten lopen van de woning. Het NS-station Zaandam Kogerveld is enkele minuten fietsen. Vanuit huis ben je in 30 minuten op Amsterdam Centraal. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A7 richting Purmerend en Hoorn, die aansluit op de A8 en vervolgens de ring A10 richting Amsterdam.

Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE maisonnette met riant dakterras
- ✔ Volledig hoogwaardig gerenoveerd
- ✔ Onder andere: nieuwe keuken, toilet, trapbekleding, badkamer, thermostaat en ringbel
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Centraal gelegen op loopafstand van alle voorzieningen
- ✔ In groene, kindvriendelijke buurt
- ✔ Het bruisende centrum van Zaandam dichtbij
- ✔ In dertig minuten op Amsterdam Centraal
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1981. 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.

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.

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 gebruiksoverlakte. 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 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) 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 appartement 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, Middelhovenweg 4

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