



**Beste  
Bert,**

**Wonen aan het  
vaarwater! Dat wil ik!**

**Krommenie**

Kruisstraat 17

 **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 om de waarde te bepalen en 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 € 599.000 k.k.**

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

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

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

Energielabel  
**B**

# De woonkamer

De lichte en ruime woonkamer is verdeeld in een zit- en eetgedeelte.



# De keuken



Aan de achterzijde tref je de moderne keuken met eetbar aan. De U-vormige keuken is voorzien van Siemens en Bauknecht apparatuur. In deze ruime keuken is er plaats voor een zespersoons eettafel.



# De 1e verdieping

Hier bevinden zich  
maar liefst 4  
slaapkamers en de  
ruime badkamer!



# De badkamer



De ruime, tot aan het plafond betegelde badkamer ligt centraal en is voorzien van een dubbele wastafel met spiegels, een staand toilet, een douchecabine met regendouche en een ligbad. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



# De zolder

Hier tref je de ruime vijfde slaapkamer aan met dakkapel. Tevens tref je hier een bergkast en een afgesloten wasruimte!



# De tuin

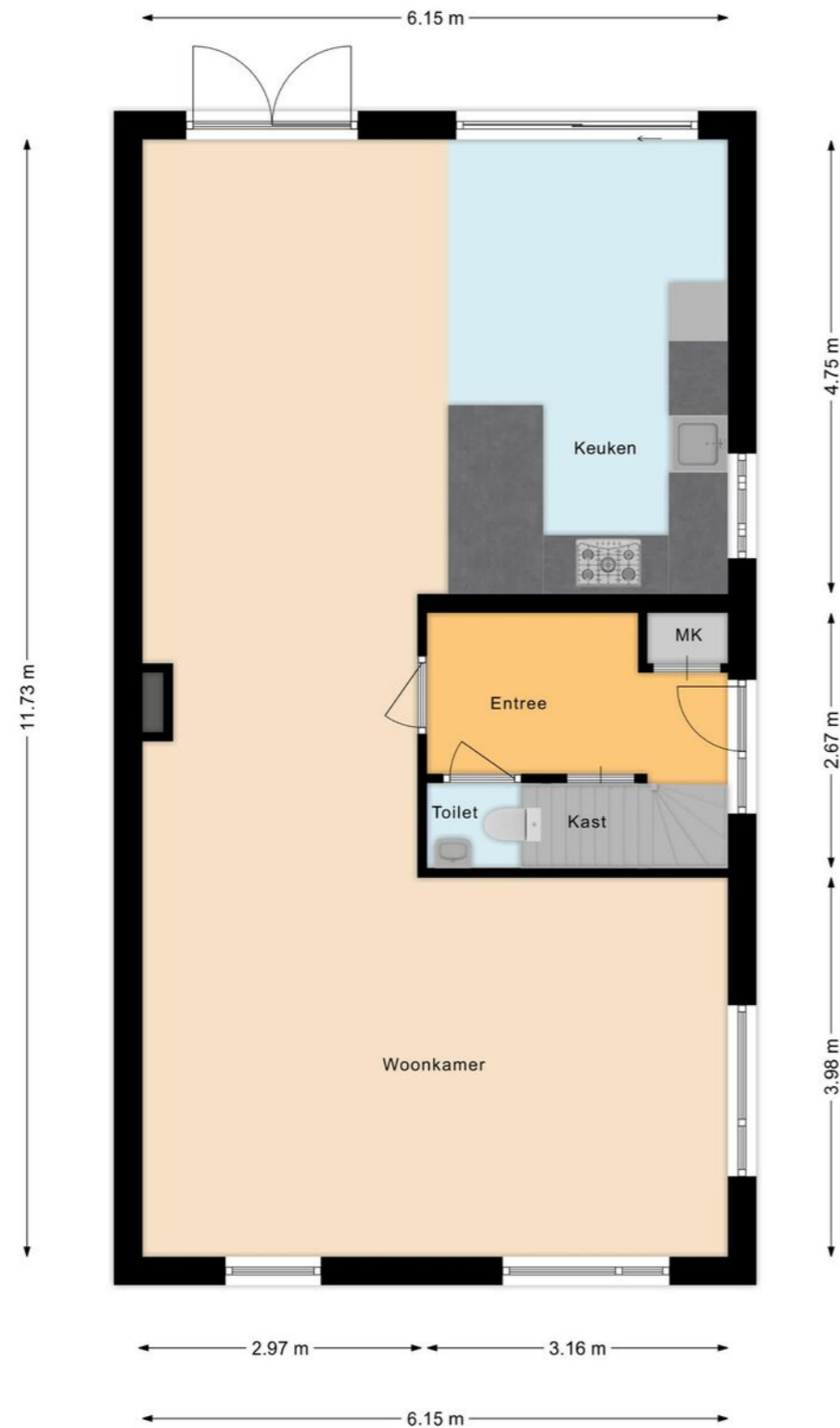
De tuin ligt aan het vaarwater! Je kunt er een boot aanleggen en middels de sluis zo het water opvaren! Heerlijk!





# Plattegrond

Begane grond



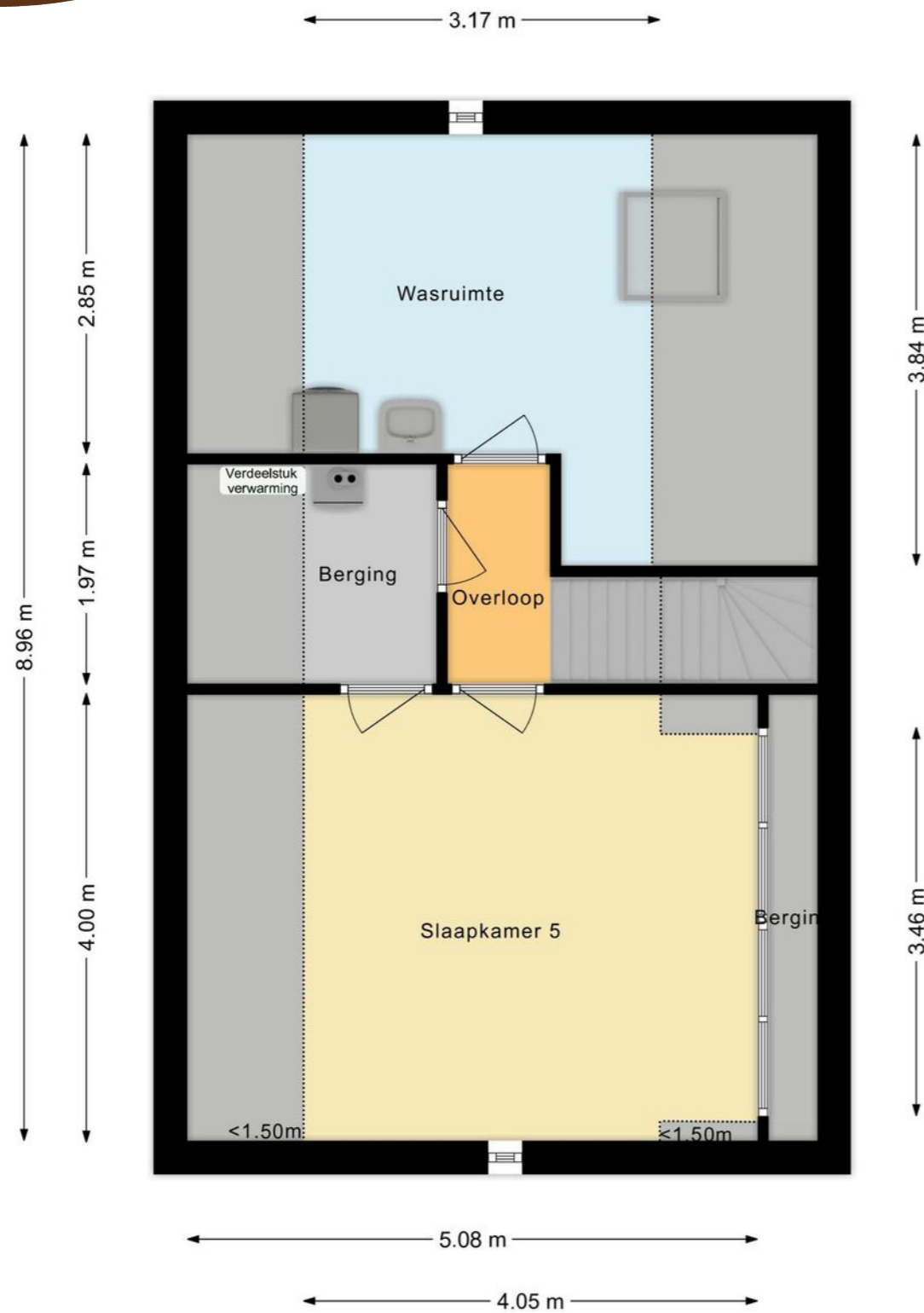
# Plattegrond

Eerste verdieping

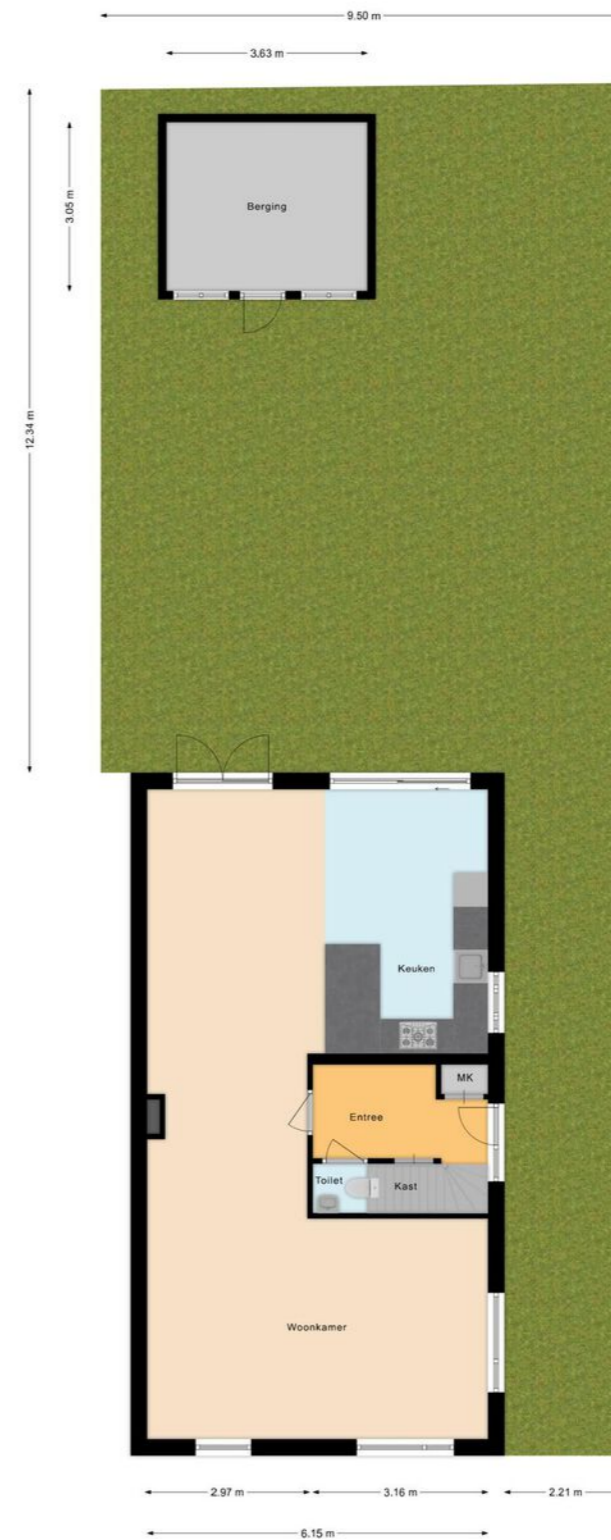


# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: Kruisstraat17



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Krommenie Sectie B Perceel 5728</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>			
Verlichting, te weten			
- Buitenlamp (voordeur)	•		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zolder: Twee kanten, & inloopkast, Trapkast, Gang Schoenen / Hoeddenplank,	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
- Handoek ophang haakjes	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- planchet	•		
- toilet	•		
- tweede wastafel + planchet	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Klok)thermostaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting			•
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afstandbediening Klik aan/klik uit voor buiten verlichting	•		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kussenkist, Werkbank + bovenplank	•		
Loungebank + Kussens	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Fietsenrek			•
- Barbeque / vuurplaats	•		

# Belangrijke informatie

Op een fantastische plek met veel buitenruimte ligt deze uitstekend onderhouden en ruime VRIJSTAANDE woning. Het huis ligt met de achtertuin aan open vaarwater. In deze woning heeft iedereen ruimte om te leven, rust te vinden en te genieten. De comfortabele woning is goed geïsoleerd en gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming. Een heerlijke woning voor een gezin! We nemen je mee:

- Woongenot: 157,9 m2
- Zeer ruime, uitgebouwde, lichte living met fraaie open keuken
- U-vormige keuken met eetbar, voorzien van kwaliteits- apparatuur
- Begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming
- 5 keurig afgewerkte slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Mooi sanitair met o.a. een ligbad
- Energielabel: B
- Mooi aangelegde tuin aan open vaarwater
- Op rustige locatie
- Stad en strand snel bereikbaar
- Alle voorzieningen bij de hand

Loop je met ons mee?

Via de betegelde steeg op eigen grond bereik je de voordeur van de woning. Ruime entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping, staand toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De woonkamer is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Aan de voorzijde is plaats voor een ruime zithoek. Hier vind je een drietal

raampartijen met een fijne lichtinval. Aan de achterzijde tref je de moderne keuken met eetbar aan. De U-vormige keuken heeft gebroken witte fronten en is voorzien van Siemens en Bauknecht apparatuur: een vaatwasser, een combi-oven, magnetron, een brede 5- pits gaskookplaat en een grote koelkast en afzonderlijke vrieskast. In deze ruime keuken is er plaats voor een zespersoons eettafel. De achterzijde is voorzien van grote ramen en openslaande deuren naar de tuin. Ook hier dus een heerlijk lichte ruimte. Op de begane grond liggen tegels met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Hier tref je vier keurig afgewerkte slaapkamers en de ruime badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en twee aan de voorzijde van de woning. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat. Alle kamers hebben een fijne lichtinval. De ruime, tot aan het plafond betegelde badkamer ligt centraal en is voorzien van een dubbele wastafel met spiegels, een staand toilet, een douchecabine met regendouche en een ligbad. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Elke slaapkamer is voorzien van een klpraam, bovenlicht en hor en rolgordijnen. De slaapkamers aan de zijkant hebben aan twee kanten ramen waardoor de lichtinval nog mooier wordt.

# Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je deze verdieping. Hier tref je een ruime vijfde slaapkamer aan. Deze verdieping heeft aan de zijkant een dakkapel. Je tref hier een bergkast aan en een afgesloten wasruimte met spoelbak en de aansluitingen voor het witgoed. Via een groot Velux dakraam komt hier daglicht binnen. De ruimte is zeker ook geschikt voor een werkplek of hobbyruimte. Plek genoeg!

Tuin:

De beschutte achtertuin is met een poort via de zijkant toegankelijk (achterom). De tuin ligt aan het water. Je kunt er een boot aanleggen en zo het water opvaren. Aan de woning vast is een groot terras gerealiseerd, waar een fantastische loungeplek is ingericht. Iets verder aan het water vind je een tweede terras. Deze is voorzien van een vuurplaats/barbecue. Hier kun je een eettafel plaatsen en heerlijk buiten eten in de zomermaanden. De tuin is betegeld en heeft groene accenten. In de tuin staat een houten berging met licht en elektra.

Ken je de omgeving al?

Deze prachtige woning (1992) is gelegen aan een weg met een weg in de Noorderhoofdbuurt, de oude dorpskern. De woning grenst met de achterzijde aan het water direct aan de Noordersluis naar de vaart. Met een boot vaar je in korte tijd naar de Zaan of het Alkmaardermeer. Dit is echt een locatie waar je rust kunt vinden.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, zeer ruime vrijstaande woning met tuin aan open vaarwater
- ✔ Unieke ligging waar je rust kunt vinden
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen naar stad en strand snel 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 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 1992. 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.

## Wet Bodembescherming is van toepassing

Koper is ermee bekend dat op dit perceel artikel 55 Wet Bodembescherming van toepassing is.

## Bekendheidsclausule

Terreinafschelingen wijken af van de kadastrale eigendomsgrenzen. Dit zit bij de beschrijving van de sloot.

## 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 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.**

## 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 – 647 20 50 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.



### Waardebepaling

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een vrijblijvende waardebeoordeling van jouw huis. Één 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

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**