



**Beste
Bert,**

**Wat een heerlijke ruime
woning!**

Schagen

Patrijzenhof 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 € 370.000 k.k.



Woonoppervlakte

131

Inhoud

504 m³

Perceeloppervlakte

226 m²

Energielabel

C

De woonkamer



Het huis is te bereiken via de inpandige garage of via de voordeur. Via de voordeur bereik je de woonkamer. De tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een deur naar de zonnige serre. Via de serre heb je toegang tot de tuin.



De keuken



De L-vormige keuken is aan de voorzijde gesitueerd. De keuken heeft hoogglans crème/witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een koelkast. De keuken is groot genoeg voor een kleine eettafel.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping van de woning vind je drie slaapkamers.



De badkamer



De sfeervolle badkamer op de eerste verdieping is voorzien van een fraaie betegeling, een badmeubel met brede wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een designradiator, een ligbad, inloopspots en een inloopdouche met regendouche.



De tweede verdieping



Via de open trap bereik je deze verdieping. Hier is slaapkamer nummer vier te vinden. Deze ruime kamer is voorzien van een wastafel en daglicht komt via een Velux dakraam binnen. Verder tref je een ruime overloop aan en bergruimte. De overloop is voorzien van een klein Velux dakraam.



De tuin



Het huis heeft een diepe, betegelde voortuin met parkeerplaats voor 2 auto's, een diepe deels groene, deels betegelde achtertuin met een fijne loungeplek (terras) aan het water. Je treft hier ook een overkapping aan. In de zomer kun je hier heerlijk een drankje drinken en een hapje eten.



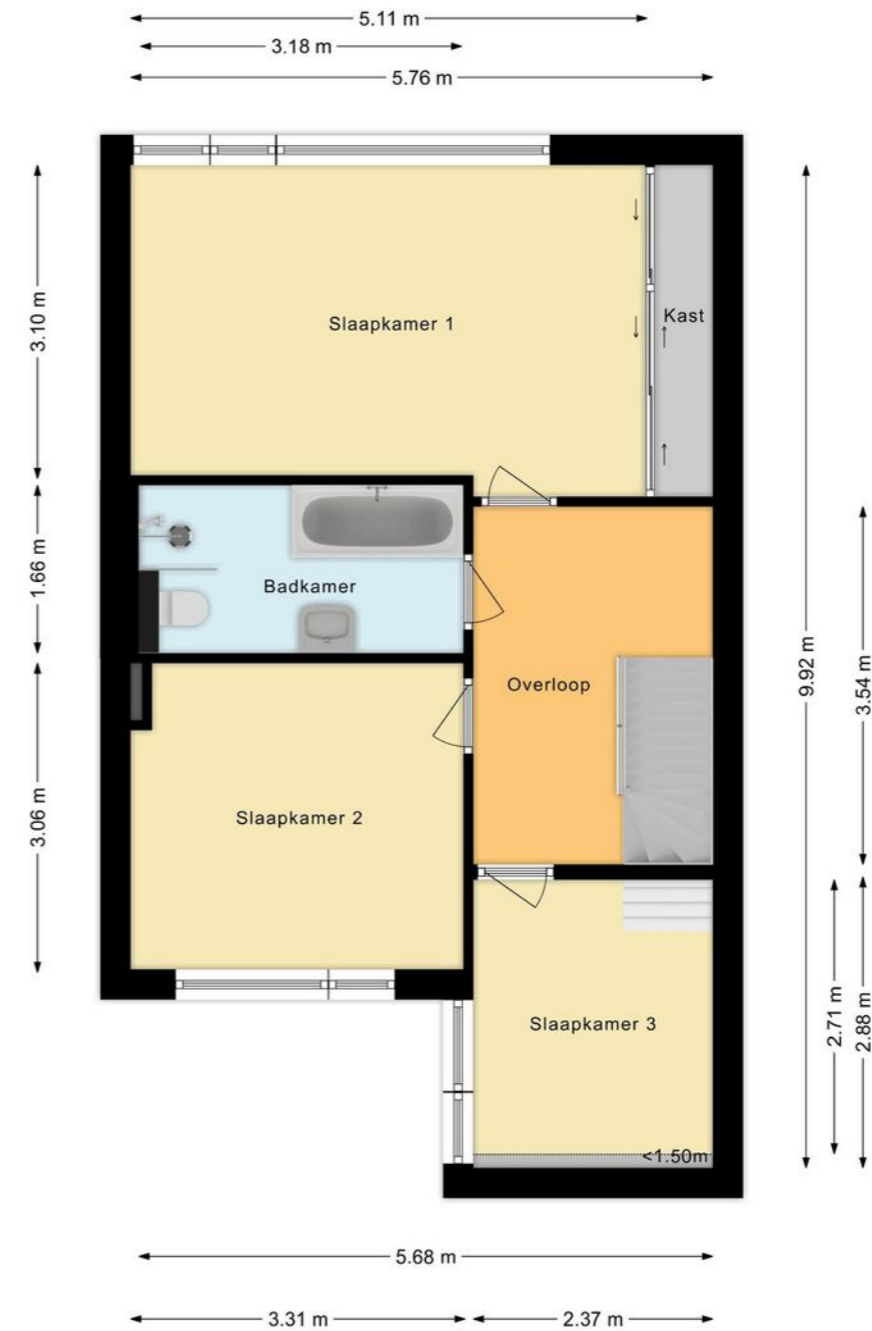
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Schagen
 Sectie G
 Perceel 3233

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
- losse (hang)lampen		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			•
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- rolgordijnen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- koel-vriescombinatie		•	
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Een prachtige, ruime woning met garage in een rustige, veilige, kindvriendelijke buurt. De woning ligt met de tuin aan het water. Hier vind je een heerlijke loungeplek met terras. Daarnaast heeft het huis een mooie, lichte serre en veel sfeervolle leefruimte. Je auto('s) kun je op de eigen oprit parkeren. Een echte, fijne gezinswoning met alle voorzieningen vlakbij. We nemen je mee:

- Woongenot: 131,1 m²
- Lichte woonkamer met open keuken
- Zonnige serre
- Vier slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Eigentijds sanitair met o.a. een ligbad
- Diepe achtertuin (ruim 12 m) met overkapping
- Achtertuin grenzend aan water
- Voortuin met parkeerplaats voor 2 auto's
- Garage met entresol
- Gelegen in rustig, kindvriendelijk hofje
- Centrale ligging

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin met twee parkeerplaatsen bereiken we de woning. Het huis is te bereiken via de inpandige garage of via de voordeur. We kiezen voor de voordeur. Ruime entree met garderobe en meterkast, toegang tot de inpandige garage, het staande toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer met open keuken. De tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een deur naar de zonnige serre. Via de serre heb je toegang tot de tuin. De L-vormige keuken is aan de voorzijde gesitueerd.

De keuken heeft hoogglans crème/witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een koelkast. Er is een koel/vriescombi te vinden in de garage. De keuken is groot genoeg voor een eettafel en vanuit het raam heb je zicht op de voortuin. Op de begane grond liggen houten vloerdelen en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop. Hier tref je drie slaapkamers, drie inbouwkasten en de badkamer aan. De lichte hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en heeft een brede raampartij en een vaste kast met spiegel en schuifdeuren. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde en de ruime badkamer ligt centraal. De sfeervolle badkamer is voorzien van een fraaie betegeling, een badmeubel met brede wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een ligbad, en een inloopdouche met regendouche. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de open vaste trap bereik je deze verdieping. Hier is slaapkamer nummer vier te vinden. Deze ruime kamer is voorzien van een wastafel en daglicht komt via een Velux dakraam binnen. Verder tref je een ruime overloop aan met mogelijkheid om een vijfde kamer te creëren en bergruimte. De overloop is voorzien van een klein dakraam. Op de vloer ligt eveneens laminaat.

Belangrijke informatie

! Het huis heeft een ruime inpandige garage met entresol. In de garage vind je de aansluitingen voor het witgoed en is een koel/vriescombinatie geplaatst.

Tuin:

Het huis heeft een diepe, betegelde voortuin met parkeerplaats voor twee auto's, een diepe (ruim 12 meter) deels groene, deels betegelde achtertuin met een fijne loungeplek (terras) aan het water. In deze mooie tuin op het westen heb je (bijna) de hele dag zon! Je treft hier ook een overkapping bij het water aan. In de zomer kun je hier heerlijk een drankje drinken en een hapje eten.

Parkeren:

Je kunt parkeren op eigen terrein en in de eigen garage.

Ken je de omgeving al?

Deze zeer ruime woning (1973) is gelegen aan een rustige straat in de kindvriendelijke buurt Waldervaart-Noordoost. De woning grenst met de achtertuin aan het water. Je woont hier op korte loop- en fietsafstand van het bruisende centrum, waar je tal van voorzieningen en horecagelegenheden aantreft. De supermarkt vind je op enkele minuten fietsen. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs per fiets in enkele minuten te bereiken is. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich eveneens op fietsafstand. In het naastgelegen buitengebied zijn mooie wandel- en fietstochten te maken.

De bushalte staat op een paar minuten lopen, terwijl het NS-station met de fiets goed bereikbaar is. Via een autoweg richting Alkmaar rijd je naar de snelweg A9 richting Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Het strand, met de meeste zonuren van Nederland, is op slechts 10 kilometer afstand.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze zeer ruime woning (1973) is gelegen aan een rustige straat in de kindvriendelijke buurt Waldervaart-Noordoost. De woning grenst met de achtertuin aan het water. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op enkele minuten fietsen. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs per fiets in enkele minuten te bereiken is. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich eveneens op fietsafstand. In het

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, ruime en lichte gezinswoning
- ✔ Gelegen met tuin aan het water
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Kinderopvang en scholen op loopafstand
- ✔ 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1973. 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 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 (woonhuis) of 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 woonhuis 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 dertig 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.



Hypotheeken 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

Schagen, Patrijzenhof 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