Beste Bert,

Wat een mooie vrijstaande woning!

Koog Aan De Zaan

Boschjesstraat 68

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 € 575.000 k.k.

bertvanvulpen
makelaars+hypotheken

De woonkamer

De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en een breed zijraam. Je kunt hier een ruime zithoek plaatsen.

De keuken

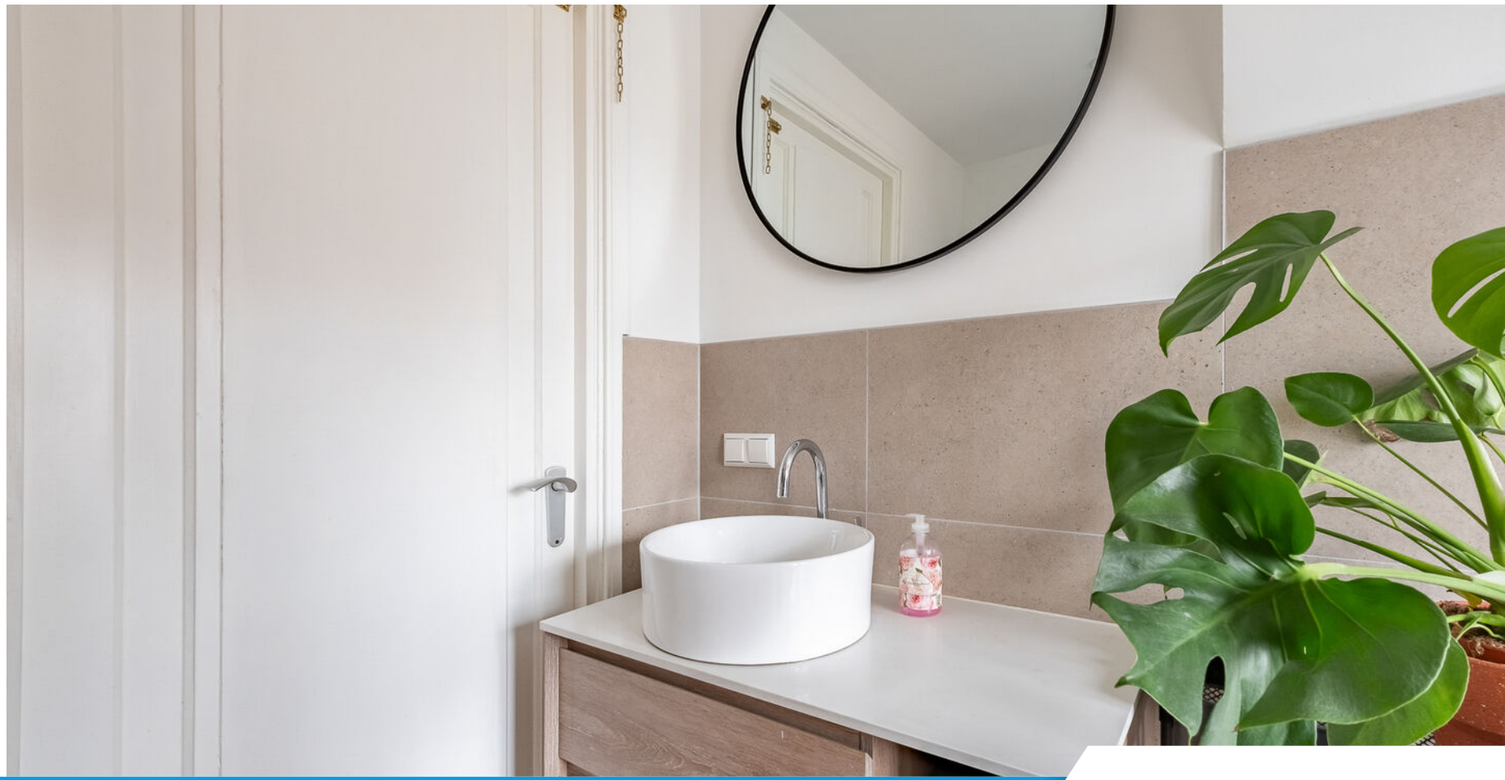
De L-vormige keuken heeft grijze en antracieten fronten en is voorzien van een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis, een Quooker en een koelkast met vriezer. In de eetkamer is ruimte voor een grote eettafel.

De slaapkamers

Op de eerste verdieping treffen we drie keurige slaapkamers aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en de overige twee kamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. De grote slaapkamer is voorzien van een vaste kast en heeft een balkon. De vierde slaapkamer is op de tweede verdieping.

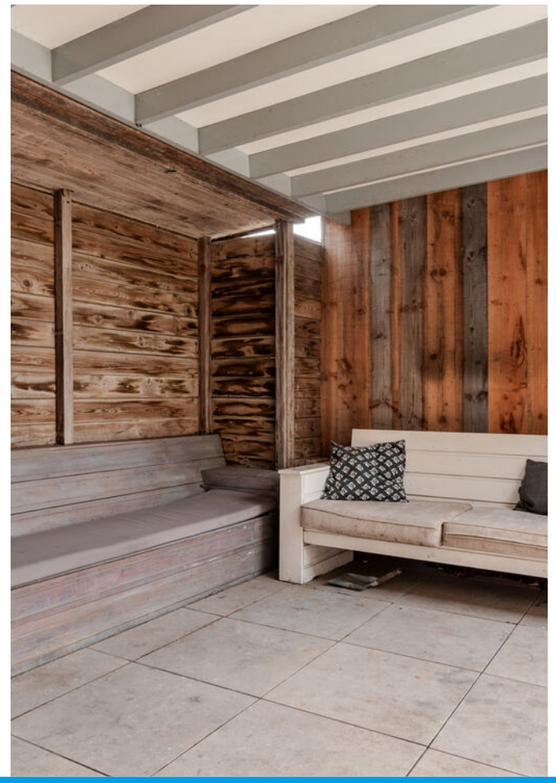
Het sanitair

De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom en spiegel, inbouwspots, een modern ligbad, een hangend toilet en een inloopdouche. Op de begane grond bevind zich ook een hangend toilet.



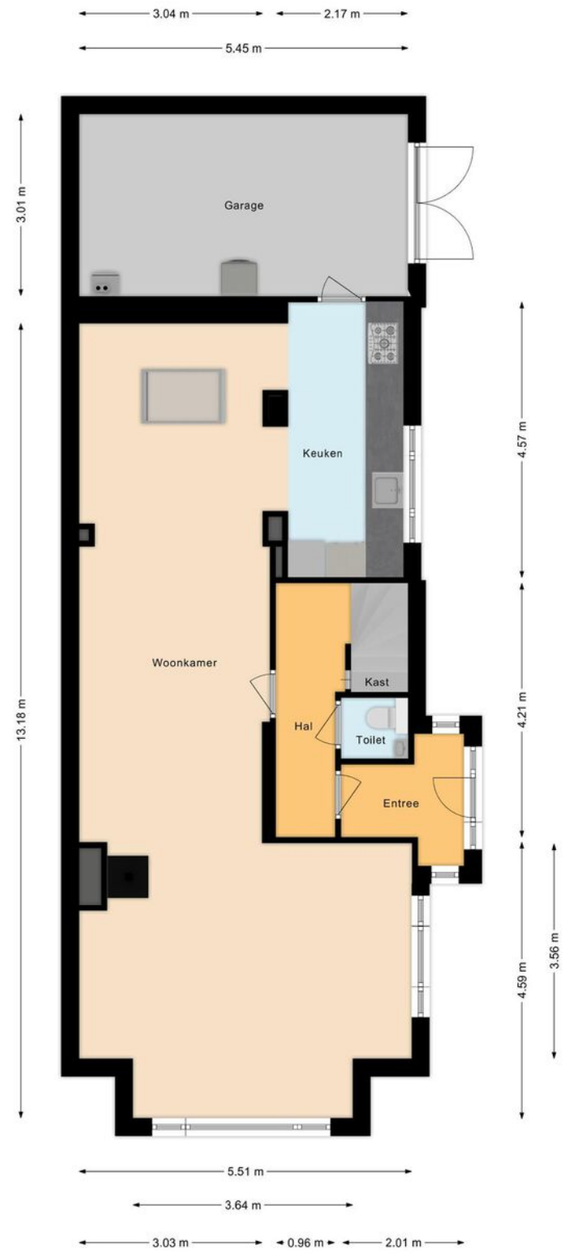
De tuin

De woning heeft een beschutte, deels groene voor- en zijtuin. Achterin de tuin vind je een bering met garagedeur en met de overkapping er is voldoende ruimte om een fijne loungeplek te realiseren. Door een kleine aanpassing in de tuin kan de berging weer als garage gebruikt worden, om bijvoorbeeld een auto in te parkeren.



Plattegrond

Begane grond

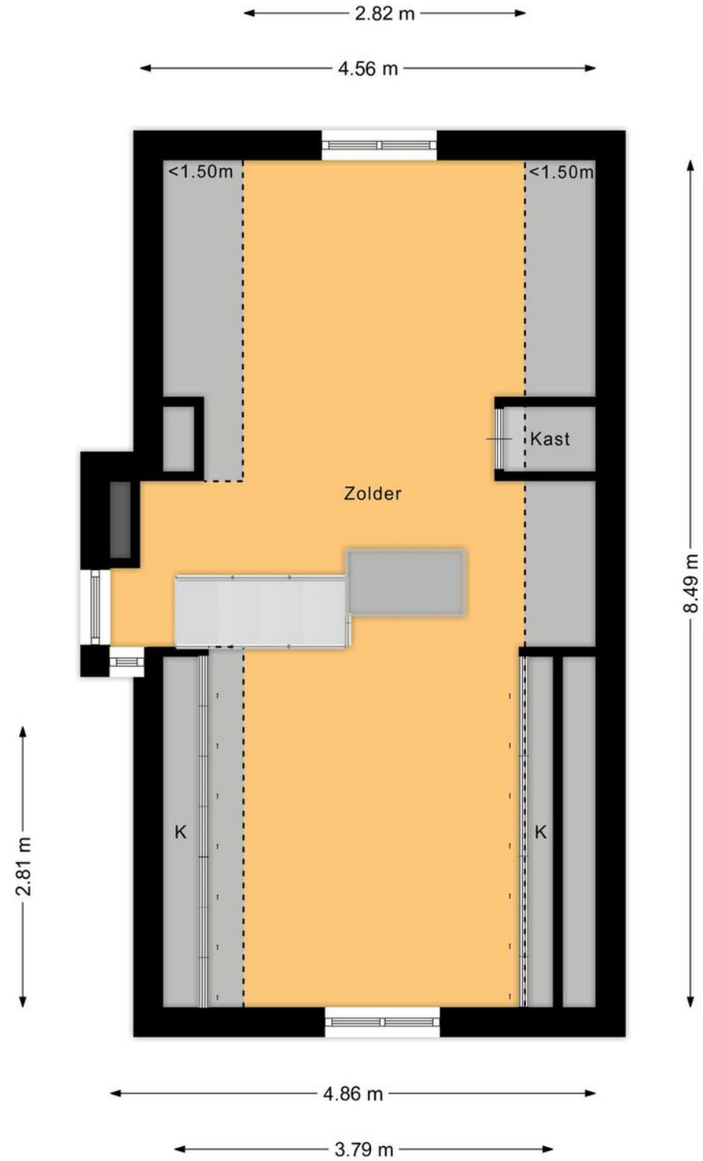


Plattegrond

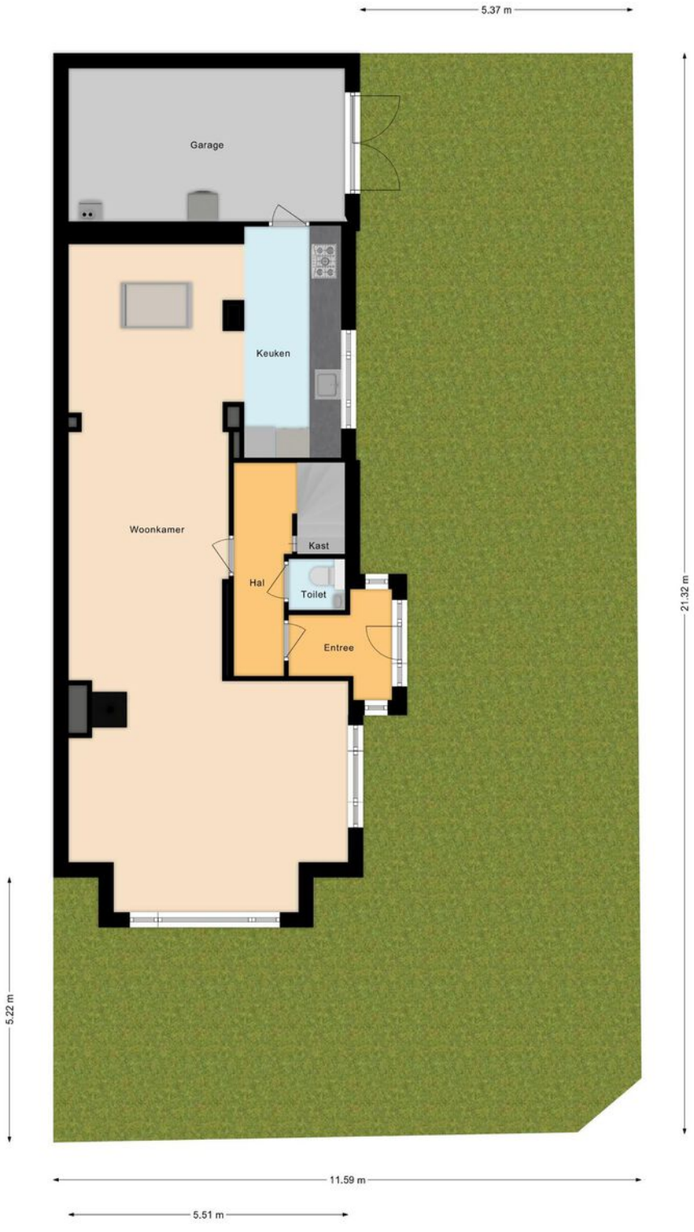
Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts-plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart

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 Koog aan de Zaan
Sectie C
Perceel 3058

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	•		
-	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen			•
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie		•	
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		

Belangrijke informatie

Wat een droom van een woning is dit! Gaat je wens uit naar een zeer ruime, karakteristieke jaren '30 woning die in de laatste vier jaar stijlvol is gerenoveerd? Kom dan snel kijken naar dit prachtige VRIJSTAANDE huis met vele extra's, zoals een onderhoudsvriendelijke tuin, een overkapping, een inpandige garage en fraaie authentieke accenten. Dit alles geeft de woning allure. Daarnaast is de woning voorzien van zonnepanelen en moderne smartaansluitingen.
We nemen je mee:
• Woonoppervlakte: 151 m2
• Zeer ruime, uitgebouwde woonkamer met erker
• Schouw met fraaie, sfeervolle houtkachel
• Goed geoutilleerde moderne keuken met A-merkapparatuur
• Drie royale slaapkamers op de eerste verdieping
• Balkon aan de achterzijde
• Grote multifunctionele zolderkamer (slaapkamer)
• Vaste kasten
• Eigentijds sanitair met o.a. een ligbad
• Onderhoudsvriendelijke voor- en zijtuin
• Inpandige garage en overkapping
• Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
• Drie minuten van NS-station en uitstekende verbinding met Amsterdam

Loop je met ons mee?
Via de omhaagde, deels groene en deels betegelde voor- en zijtuin bereiken we de authentieke overkapte voordeur van de woning. De voordeur is bereikbaar via een klein bordes en heeft aan de zijkanten van de deur glas-in-loodramen. Entree met garderobe en tochtdeur naar de hal.
In de hal bevindt zich het zwevende toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de ruime woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en een breed zijraam. Je kunt hier een ruime zithoek plaatsen, via een toog en een tussenkamer bereik je de uitgebouwde eetkamer met open keuken. De eetkamer heeft een groot daklicht en ter hoogte van de keuken tref je een raampartij aan.
De L-vormige keuken heeft grijze en antracieten fronten en is voorzien van een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis, een Quooker en een koelkast met vriezer (alle apparatuur A-merk). In de eetkamer is ruimte voor een grote eettafel. Via de keuken is de inpandige garage met elektra bereikbaar. Hier is plaats voor het witgoed en tref je de cv-installatie aan. Tevens vind je hier veel bergruimte. Op de begane grond ligt een houten, goed onderhouden vloer (Basralucus) en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt (gestuukt).

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:
Via de trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. De overloop is voorzien van een breed glas-in-lood-raam. Hier treffen we drie keurig afgewerkte slaapkamers aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer, en de overige twee kamers zijn aan de voorzijde gesitueerd. De grote slaapkamer is voorzien van een vaste kast en heeft openslaande deuren naar een balkon. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom en spiegel, inbouwspots, een modern ligbad, een zwevend toilet en een inloopdouche. Op de vloer van deze verdieping ligt een mooie laminaatvloer in visgraatpatroon.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereiken we de zolderverdieping. De sfeervolle ruimte is recentelijk opnieuw ingericht en heeft naast de functie als slaapkamer een multifunctioneel gedeelte. Hier zijn de plafondbalken zichtbaar en je treft hier via twee ramen en twee kleine dakkapellen een mooie lichtinval aan. De ruimte is voorzien van vaste kastruimte en er is een luik naar een bergvliering. Ook hier ligt een fraaie laminaatvloer in visgraatpatroon.

Tuin:
De woning heeft een beschutte, deels groene, en grotendeels betegelde voor- en zijtuin. Achterin de tuin vind je een bering met garagedeur en met de overkapping er is voldoende ruimte om een fijne loungeplek te realiseren. Door een kleine aanpassing in de tuin kan de berging weer als garage gebruikt worden, om bijvoorbeeld een auto in te parkeren.

Parkeren:
De woning beschikt over een eigen garage met elektra en er is parkeerruimte rond de woning.

Ken je de omgeving al?
Deze VRIJSTAANDE woning (1934) met vrij uitzicht is gelegen in de kindvriendelijke buurt Oud Koog. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je veel voorzieningen aantreft. Ook de supermarkt bevindt zich op loopafstand. Kinderopvang en basisschool bevinden zich om de hoek, aan de achterkant van de woning zodat je geen last van herrie hebt. Voortgezet onderwijs is per fiets eenvoudig bereikbaar. Ook diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed te bereiken. Zowel de bushalte als het NS-station vind je op slechts drie minuten lopen. Er is een directe treinverbinding naar Amsterdam. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A8 richting Zaandam. Deze biedt aansluiting op de A7 richting Purmerend en Hoorn en op de ring A10.

Belangrijke informatie

Kenmerken van de woning

- Ruime vrijstaande jaren '30 woning met tuin en garage
- In de laatste 4 jaar stijlvol gerenoveerd
- Authentieke accenten behouden
- Uitstekende ligging in kindvriendelijke buurt
- Energielabel D
- Zonnepanelen en moderne smartaansluiting
- Alle voorzieningen op loopafstand
- Basisschool en kinderopvang om de hoek
- Uitstekend openbaar vervoer
- Snelle directe treinverbinding met Amsterdam
- Uitvalswegen prima bereikbaar
- Volle eigendom
- Fundering wordt sinds 2023 gemonitord, geeft op dit moment een stabiel beeld aan

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 hypothe(e)k(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 volmachtskosten 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 (1934). 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 gebruiksoppervlakte.
De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, 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) 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 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 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.

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 hypotheken. 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, hypotheken 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 + hypotheken 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 hypothekenland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheken 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.

bertvanvulpen
makelaars+hypotheken

bertvanvulpen
makelaars+hypotheken

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. 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

Koog Aan De Zaan, Boschjesstraat 68

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.

bertvanvulpen
makelaars+hypotheken

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl