



**Beste  
Bert,**

**Zullen we snel een kijkje  
binnen nemen?**

**Ijmuiden**

Marconistraat 8

 **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 € 750.000 k.k.**

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

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

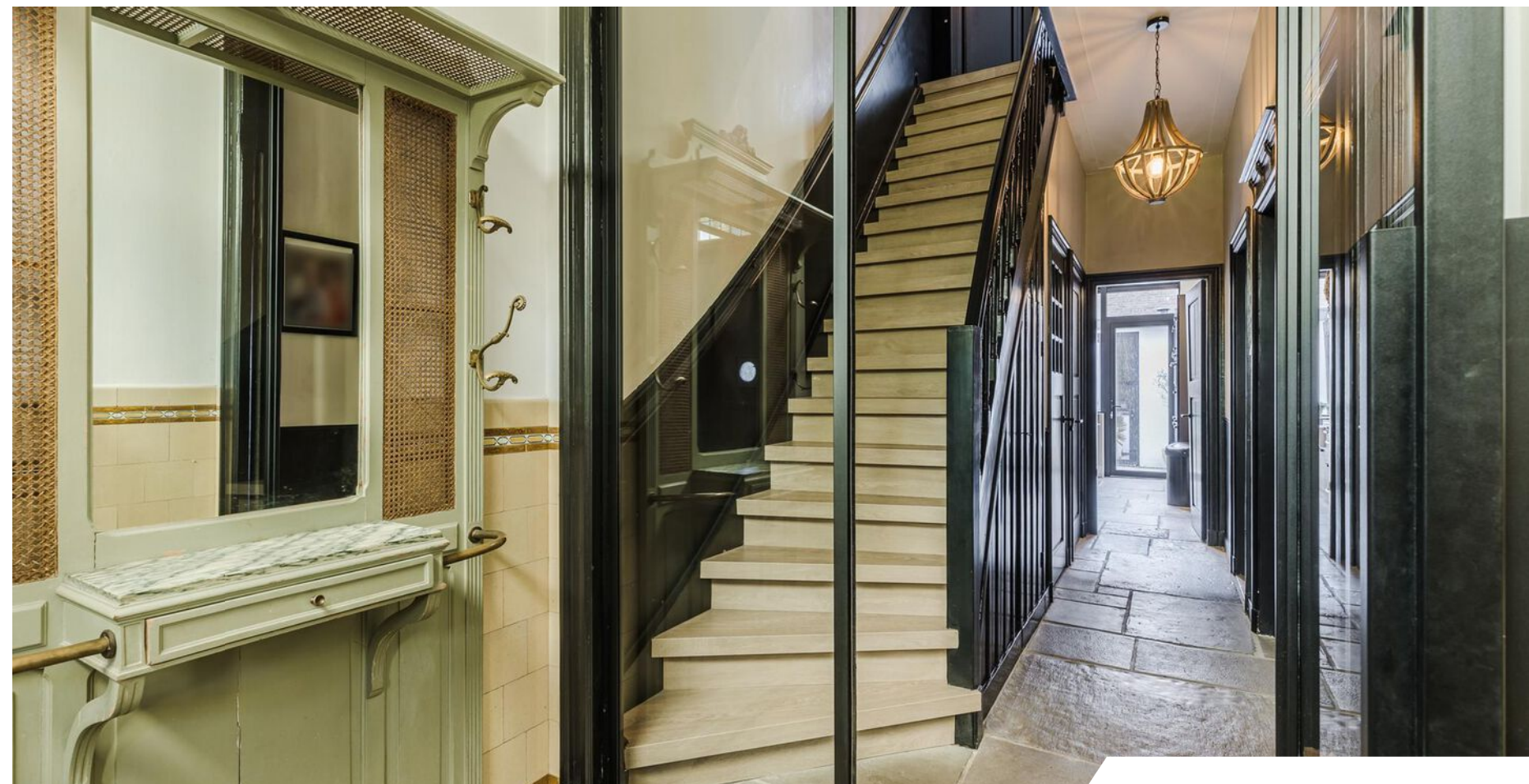
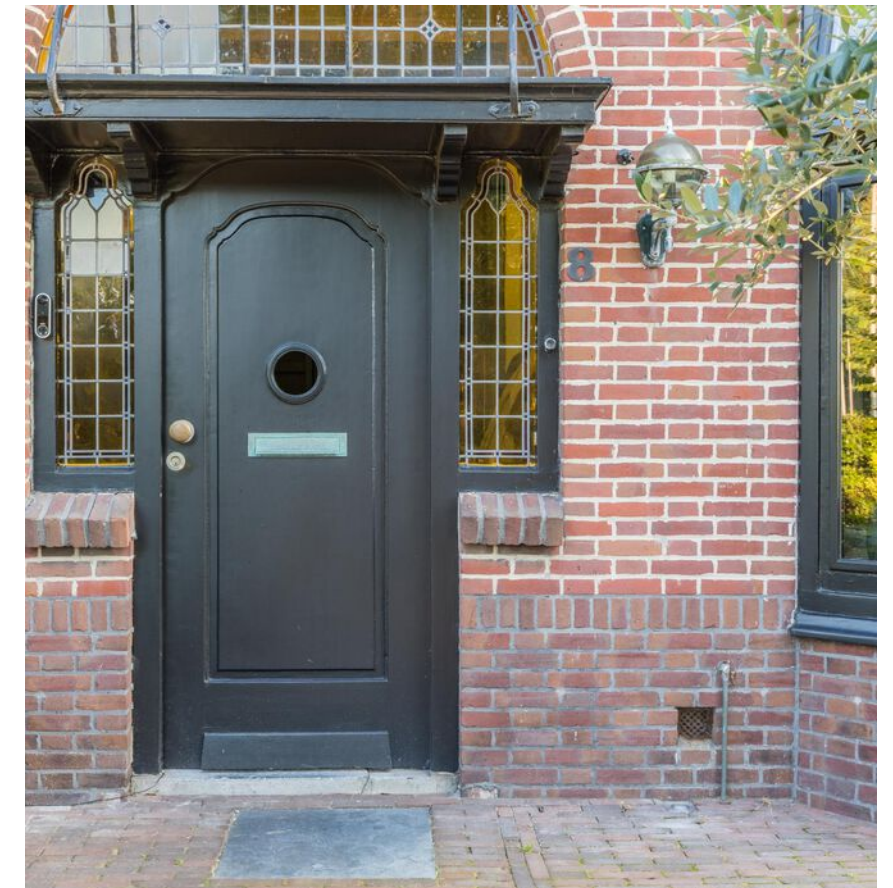
Perceeloppervlakte  
**167 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**C**

# De entree



Compleet met een prachtige vestibule met authentieke glas-in-loodramen en 3 meter hoge stalen deuren, is dit een entree om nooit te vergeten! De stijlvolle kasteelvloer maakt het plaatje compleet. Vanuit de imposante hal heb je toegang tot het zwevend toilet, de trapopgang en de ruime kelder.



# De living

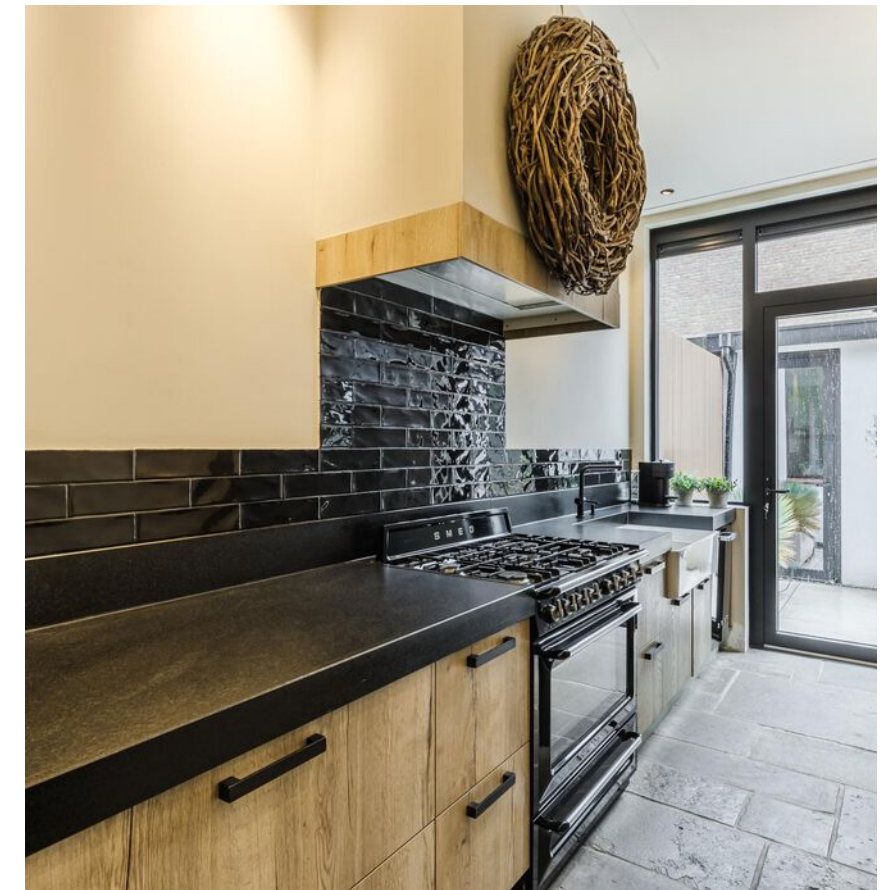
Een stijlvolle en suite living. De erkers, schouwen en glas-in-loodramen geven de ruimte een warme hotelchique uitstraling.



# De keuken



De keuken (2018) is warm en stijlvol, met houten fronten, een zwarte wandkast, een klassieke schouw en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een zes pits Smeg-fornuis. Via een aparte deur stap je zo de tuin in – en ook weer diezelfde fraaie kasteelvloer!



# De slaapkamers

Vijf sfeervolle kamers, waarvan één met inloopkast en toegang tot het dakterras en één is in gebruik als kledingkamer.



Twee slaapkamers  
bevinden zich op de  
goed geïsoleerde  
zolderverdieping. Door  
de dakkapel en ramen  
is er veel lichtinval.



# De badkamer

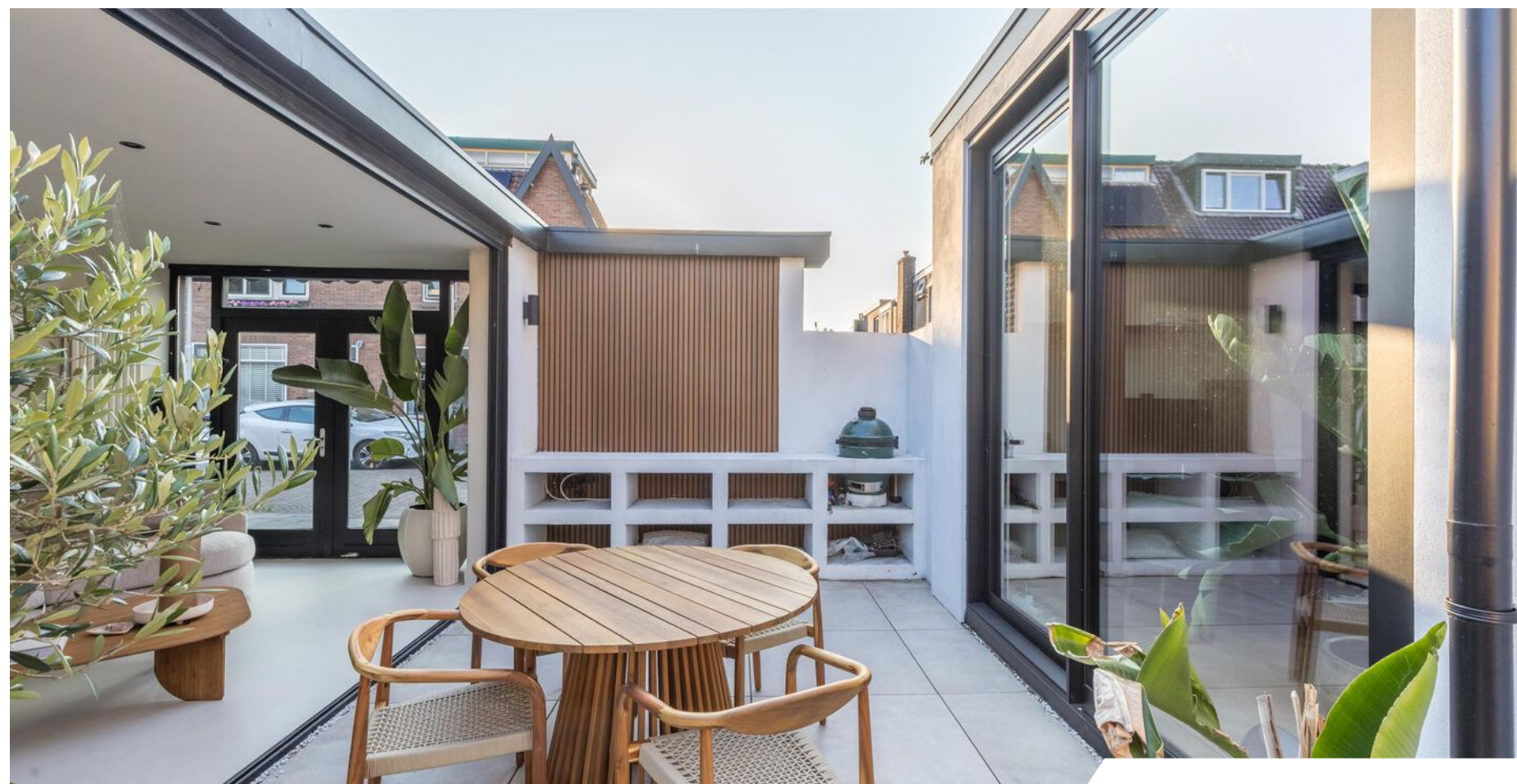


De badkamer uit 2018 is elegant afgewerkt en beschikt over een wandmeubel met dubbele waskommen, een wandspiegel, een inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, een zwevend toilet en vloerverwarming.



# De tuin met garden room

De garage is  
omgetoverd tot een  
multifunctioneel  
tuinthuis met een  
stijlvolle aluminium  
vouwdeur

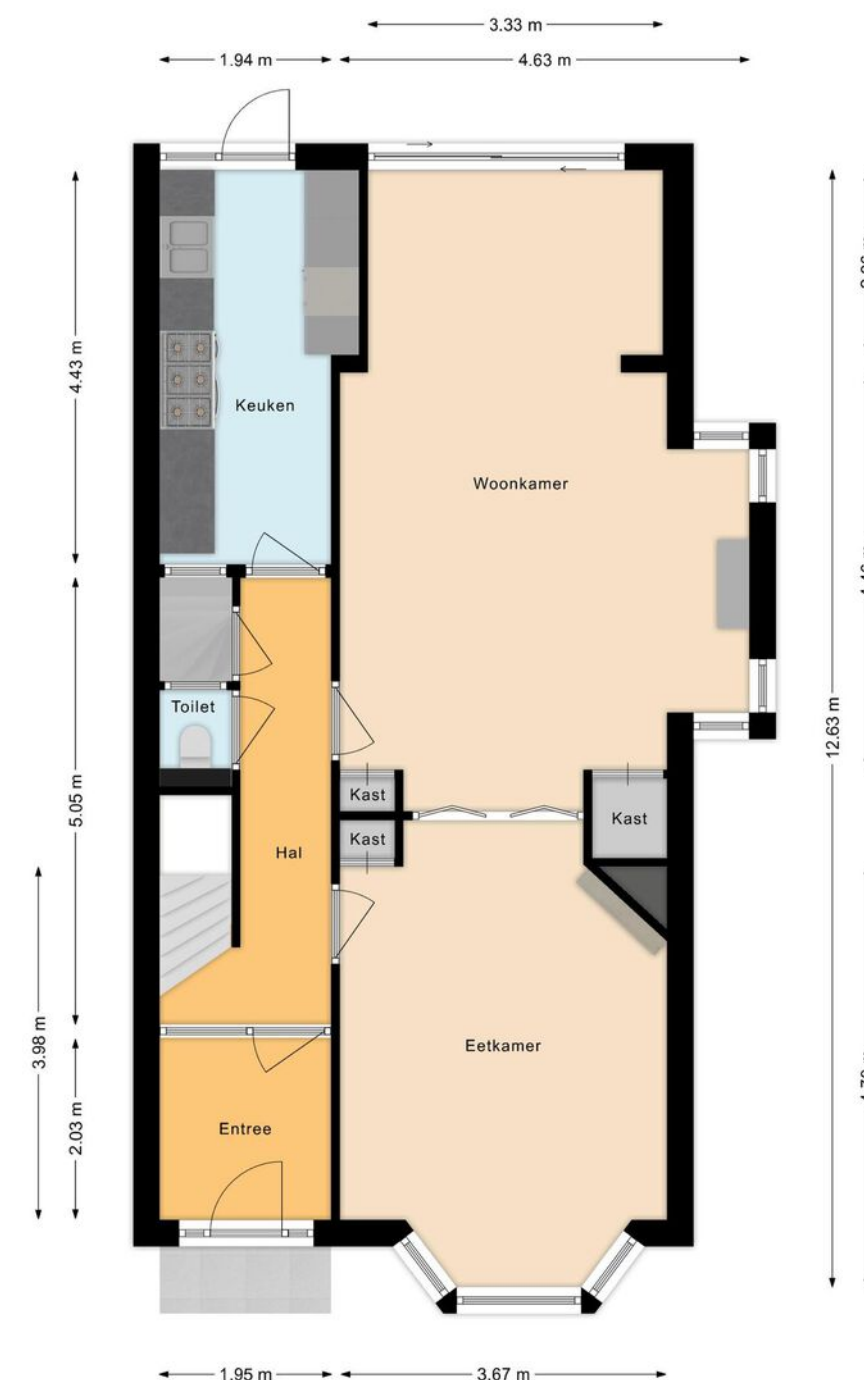




# Plattegrond

Begane grond

Hier geniet je volop: aan de voorzijde vrij uitzicht over het park met een speeltuintje voor de kinderen, en vanuit de straat kijk je uit op de havens van IJmuiden. Echt een toplocatie! Het centrum met gezellige winkels en restaurants is dichtbij, net als de supermarkt die je lopend bereikt. Bovendien ligt het strand, de duinen en het bos om de hoek – een ideale plek om te wonen!

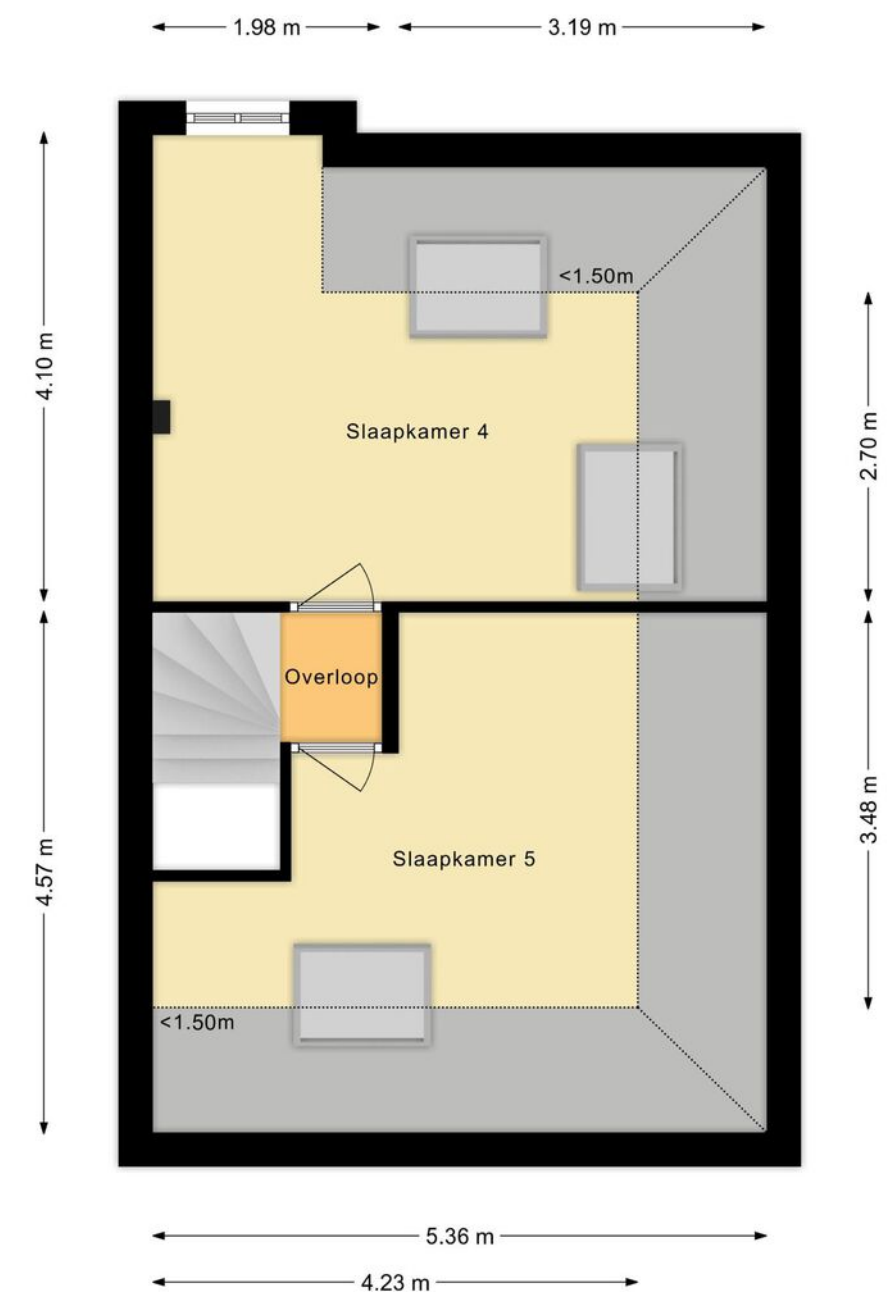


# Plattegrond

Eerste verdieping

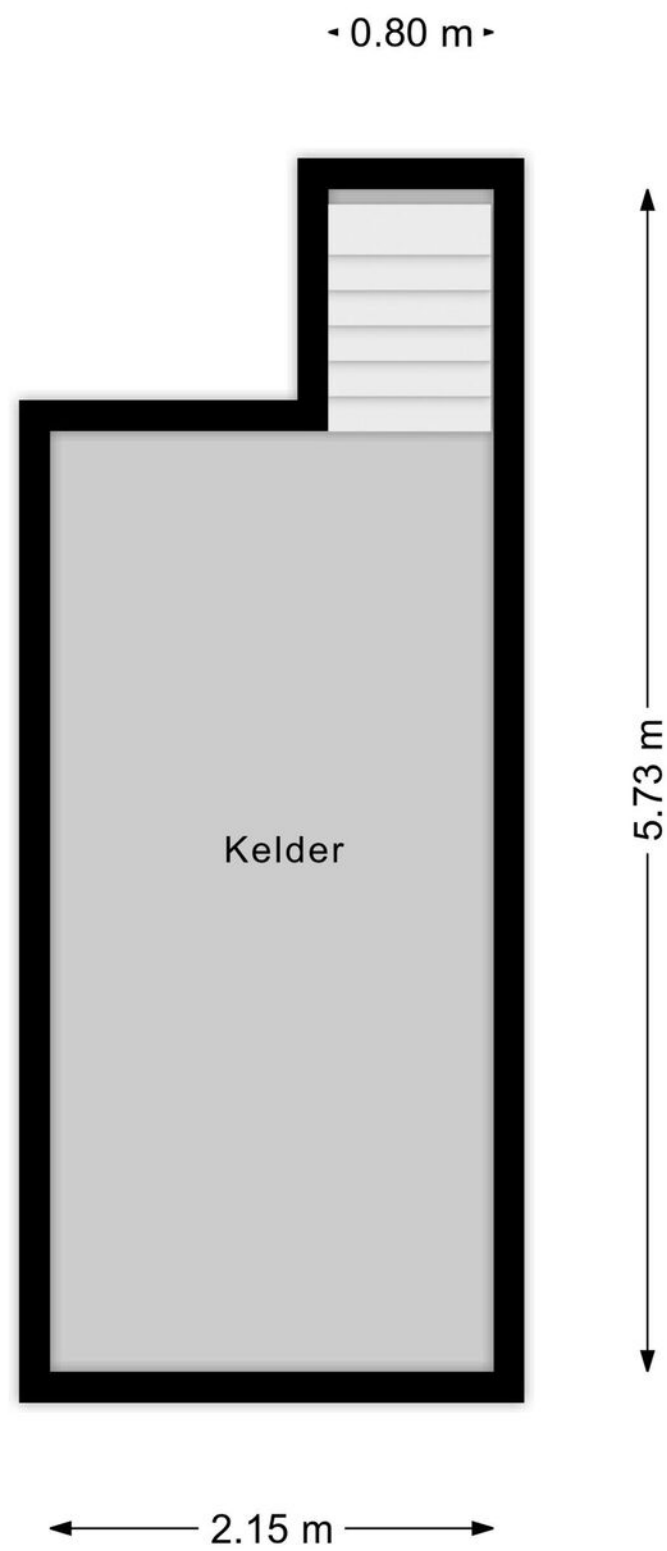
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Kelder



# Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart (sectie L nummer 1111)



Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                   |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | •             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |               |          | •            |
| Losse (hang)lampen                   |               |          | •            |
| Gordijnrails                         | •             |          |              |
| Gordijnen                            | •             |          |              |
| Lamellen                             |               |          | •            |
| Jaloezieen                           |               |          | •            |
| Vloerbedekking                       | •             |          |              |
| Parketvloer                          | •             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | •             |          |              |
| Houtkachel                           | •             |          |              |
| (Gas)kachels                         | •             |          |              |
| Designradiator(en)                   | •             |          |              |
| Woning - Keuken                      |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| Kookplaat                            | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Magnetron                            | •             |          |              |
| Oven                                 | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | •             |          |              |
| Koelkast                             | •             |          |              |
| Vriezer                              | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 | •             |          |              |
| Vaatwasser                           | •             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna              |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet                                                      | •             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)                                      | •             |          |              |
| Wastafel                                                    | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                              | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                             | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | •             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | •             |          |              |
| Rookmelders                                                 | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | •             |          |              |
| CV-installatie                                              | •             |          |              |
| Boiler                                                      | •             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | •             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | •             |          |              |
| Bepanting                                                   | •             |          |              |
| Buitenverlichting                                           | •             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | •             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | •             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | •             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                         | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

Een hoekwoning met sterallures!  
Dit statige en perfect gestylde HERENHUIS is nu te koop. Dit bijzondere en karakteristieke huis (1917) is zowel van binnen als buiten een plaatje. De uitgebouwde woning met voor-, zij- en achtertuin is zeer ruim en comfortabel en je beschikt er naast een ruime begane grond over twee verdiepingen met maar liefst 5 slaapkamers. Veel van de authentieke accenten zijn behouden gebleven en de woning is in stijl gerenoveerd. Als kers op de taart beschik je in de achtertuin over een ruime, geheel ingerichte garden room. En wat dacht je van de ligging? Een toplocatie met vrij uitzicht op een groen park en de havens van IJmuiden – met een speeltuintje pal voor de deur, ideaal voor gezinnen! Kom deze droomwoning dus snel bezichtigen! We nemen je mee:

- Woongenot: 175 m²
- Fraaie authentieke entree met vestibule en voorzien van glas-in-loodramen
- Eetkamer met erker met glas-in-loodramen en schouw
- En suite deuren met zijkasten
- Zitkamer met erker, schouw en fraaie glas-in-lood bovenlichten
- Ruime aangebouwde serre met schuifpui naar de tuin
- Fraaie vloer in visgraatverband (woonkamer) en kasteelvloer in hal en keuken
- Mooie stijlvolle keuken met inbouwapparatuur (2018)
- Ruime kelder aanwezig
- 5 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen

- Twee slaapkamers met schouw
- Slaapkamer achterzijde voorzien van ruim zonneterras én inloopkast
- Stijlvol eigentijds sanitair (2018). Badkamer voorzien van vloerverwarming
- Vernieuwde en geïsoleerde zolderverdieping met 2 slaapkamers en dakkapel
- Achterkozijnen volledig vervangen door aluminium kozijnen (2023)
- Onderhoudsvriendelijke voor-, zij- en achtertuin
- Ruim tuinhuis (garden room) met keukenblok en aluminium harmonica deuren
- Gelegen in rustige kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond  
Via de voortuin bereiken we de overkapte voordeur van de woning. De entree is direct indrukwekkend, met een vestibule voorzien van authentieke glas-in-loodramen en imposante stalen staatsdeuren van 3 meter hoog.

In de hal vind je een zwevend toilet, de trapopgang, toegang tot de ruime kelder, de keuken en de woonkamer. De woon-/zitkamer is onderverdeeld in een voor- en achtergedeelte, gescheiden door en suite deuren met zijkasten. Aan de voorzijde een gezellige zithoek met schouw en erker voorzien van glas-in-lood bovenlichten. Aan de achterzijde een tweede erker, cinewall, veel lichtinval en een ruime aangebouwde serre met schuifpui naar de tuin.

## Belangrijke informatie

Op de vloer in de woonkamer ligt een houten visgraatvloer. De hal en de keuken zijn voorzien van een stijlvolle kasteelvloer die het geheel een warme en luxe uitstraling geeft.

De keuken (2018) is modern en sfeervol, met houten fronten, een zwarte wandkast, een schouw, en hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een zespiets Smeg-fornuis. De keuken biedt toegang tot de tuin via een aparte deur.

### Eerste verdieping

Via het authentieke trappenhuis komen we op de overloop. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een charmante schouw. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar een zonnig terras én over een zeer ruime inloopkast met schuifdeuren. De kleinere slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als extra kledingruimte.

De badkamer (2018) is stijlvol afgewerkt met een wandmeubel met dubbele waskommen, wandspiegel, inloopdouche met hand- en regendouche, een zwevend toilet en vloerverwarming. De visgraatvloer zet zich ook hier door.

### Tweede verdieping

Op de geïsoleerde en netjes afgewerkte zolderverdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. De verdieping is voorzien van een dakkapel en diverse dakramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt.

### Tuin

De woning heeft een verzorgde voor-, zij- en achtertuin. De kozijnen aan de achterzijde zijn in 2023 volledig vervangen door aluminium exemplaren, wat zowel esthetisch als onderhoudstechnisch een plus is.

Achterin de tuin vind je een multifunctioneel tuinhuis (voormalige garage) met keukenblok en witgoedaansluitingen. Dankzij de luxe aluminium harmonica deuren vormt dit een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer en tuin: een stijlvolle garden room waar je het hele jaar door kunt ontspannen, werken of gasten ontvangen in een sfeervolle setting.

### Parkeren

Rondom de woning is voldoende gratis parkeergelegenheid en er is een aansluiting aanwezig om de auto op te laden.

## Belangrijke informatie

### Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke hoekwoning is gelegen aan een rustige weg in de geliefde wijk IJmuiden West, op steenworp afstand van de havens, het strand, de duinen en de pieren. Het strand ligt op slechts 3 kilometer afstand en is eenvoudig per fiets te bereiken en voor een heerlijke boswandeling kun je terecht in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland dat op slechts enkele kilometers ligt. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van de supermarkt. Scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen allemaal dichtbij. De bushalte is op loopafstand, het NS-station is goed bereikbaar per fiets, en met de auto ben je zo op de A9 richting Haarlem (19 km) of Alkmaar (30 km). maar ook Amsterdam (28 km) is goed bereikbaar.

### Kenmerken van de woning

- ✔ Volle eigendom
- ✔ Energielabel C
- ✔ Hoogwaardige renovaties uitgevoerd (keuken, badkamer, zolder, kozijnen)
- ✔ Uitstekend onderhouden, instapklaar
- ✔ Tuinhuis met keukenblok en aluminium harmonica deuren
- ✔ Kozijnen achterzijde volledig vernieuwd in aluminium (2023)
- ✔ Entree met 3 meter hoge stalen staatsdeuren
- ✔ Kindvriendelijke en rustige locatie
- ✔ Nabij strand, duinen en alle voorzieningen

# 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(ek)(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.

## 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 1917. 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.

## Funderingsclausule

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode 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. 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) 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 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.

# 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.**



Ijmuiden, Marconistraat 8

# 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 – 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.



### 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**