



**Beste
Bert,**

**Wat een leuke jaren '30
woning!**

Koog Aan de Zaan

Julianastraat 38

 **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 € 425.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
87 m²

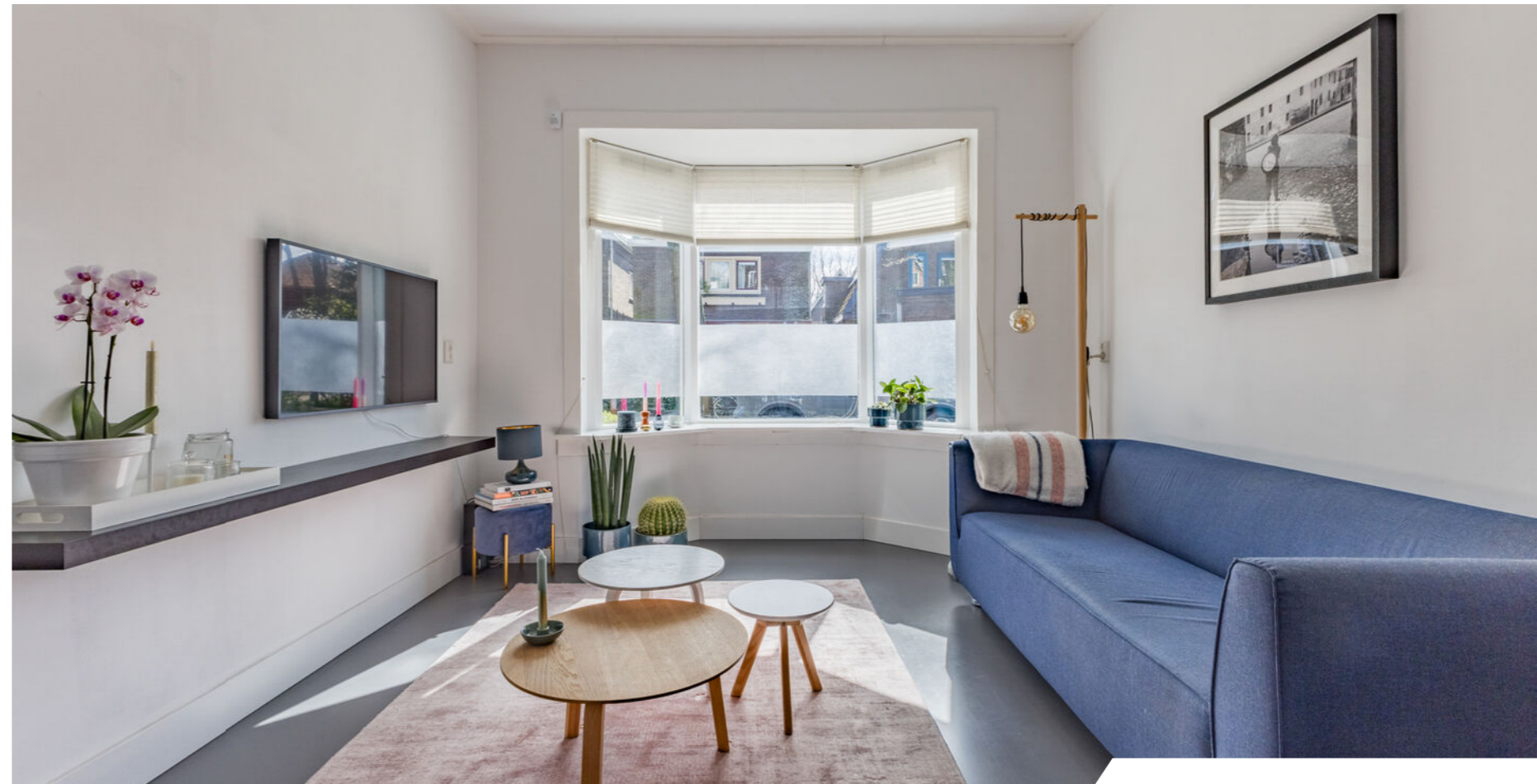
Inhoud
334 m³

Perceeloppervlakte
167 m²

Energielabel
E

De woonkamer

Aan de voorzijde bevindt zich een erker en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Er ligt een gietvloer op de grond.



De keuken



De rechte keuken (2015) heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De keuken heeft een deur naar de tuin.

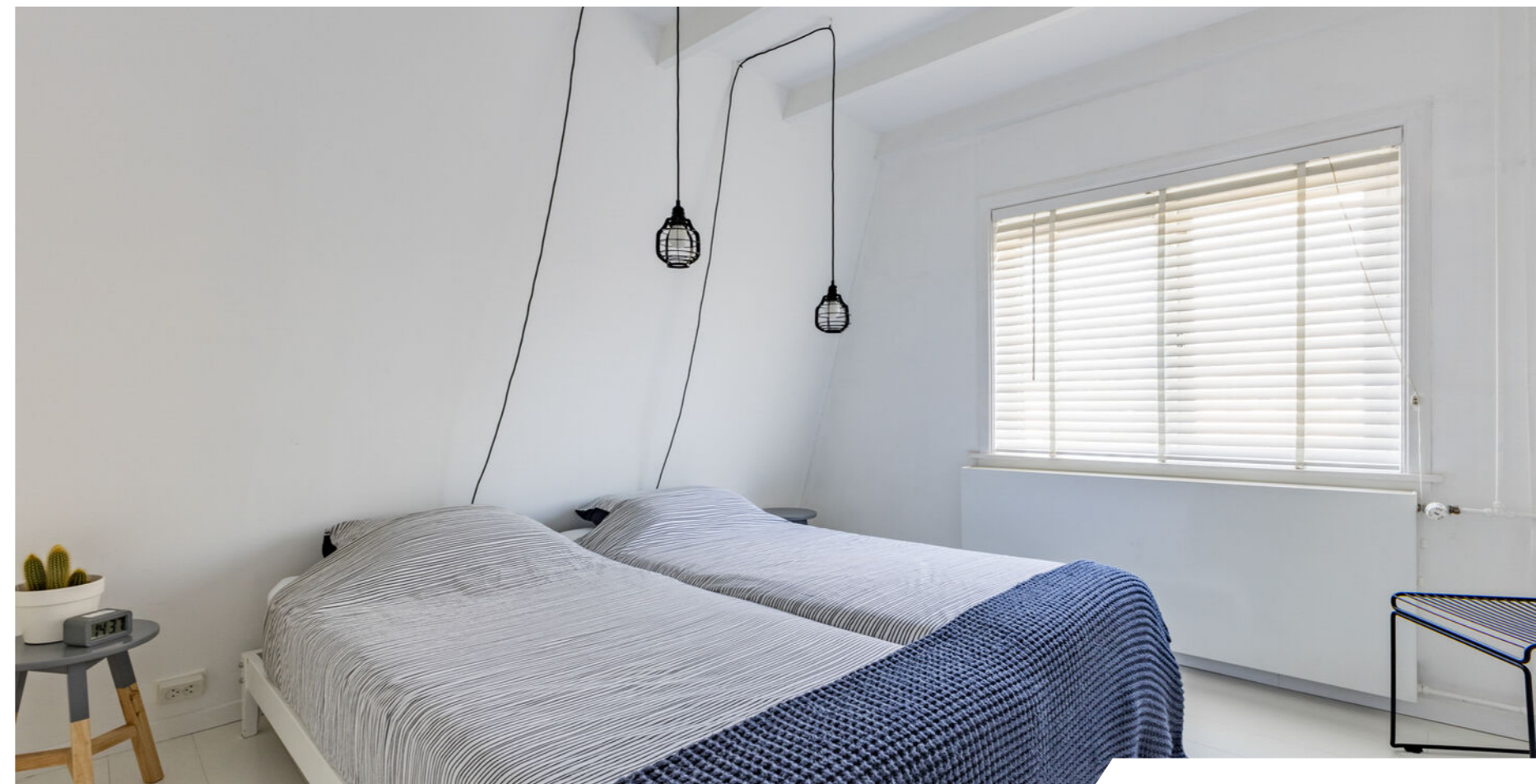


De eerste verdieping



Hier treffen we twee royale slaapkamers, een badkamer en een afgesloten waskamer met aansluiting voor de wasmachine aan. Beide slaapkamers hebben vaste kasten.

De badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom, spiegel en een inloofdouche met handdouche.



Tweede verdieping

Deze multifunctionele ruimte is nu in gebruik als werkplek. Het heeft de gehele lengte over de woning.



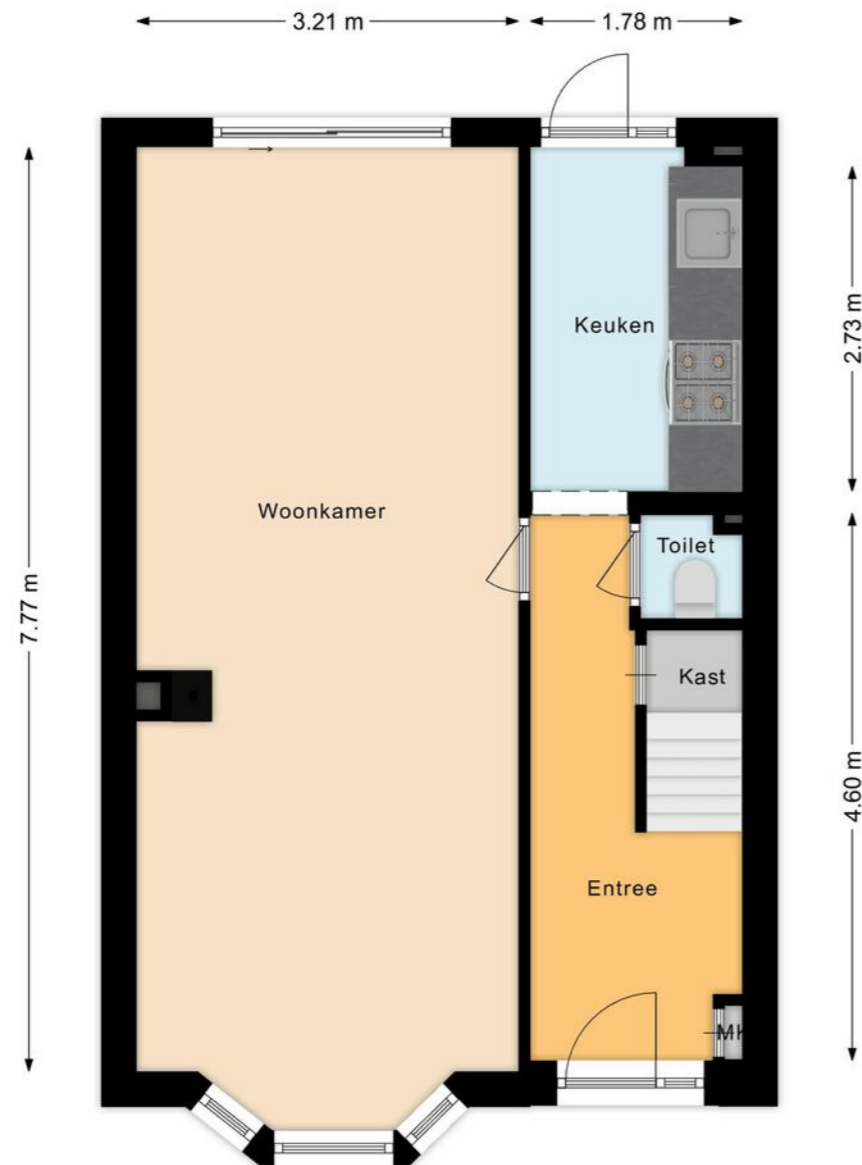
De tuin

De woning heeft een voortuin op het zuiden en een achtertuin op het noorden. Genoeg plek voor een grote eettafel of loungeset.



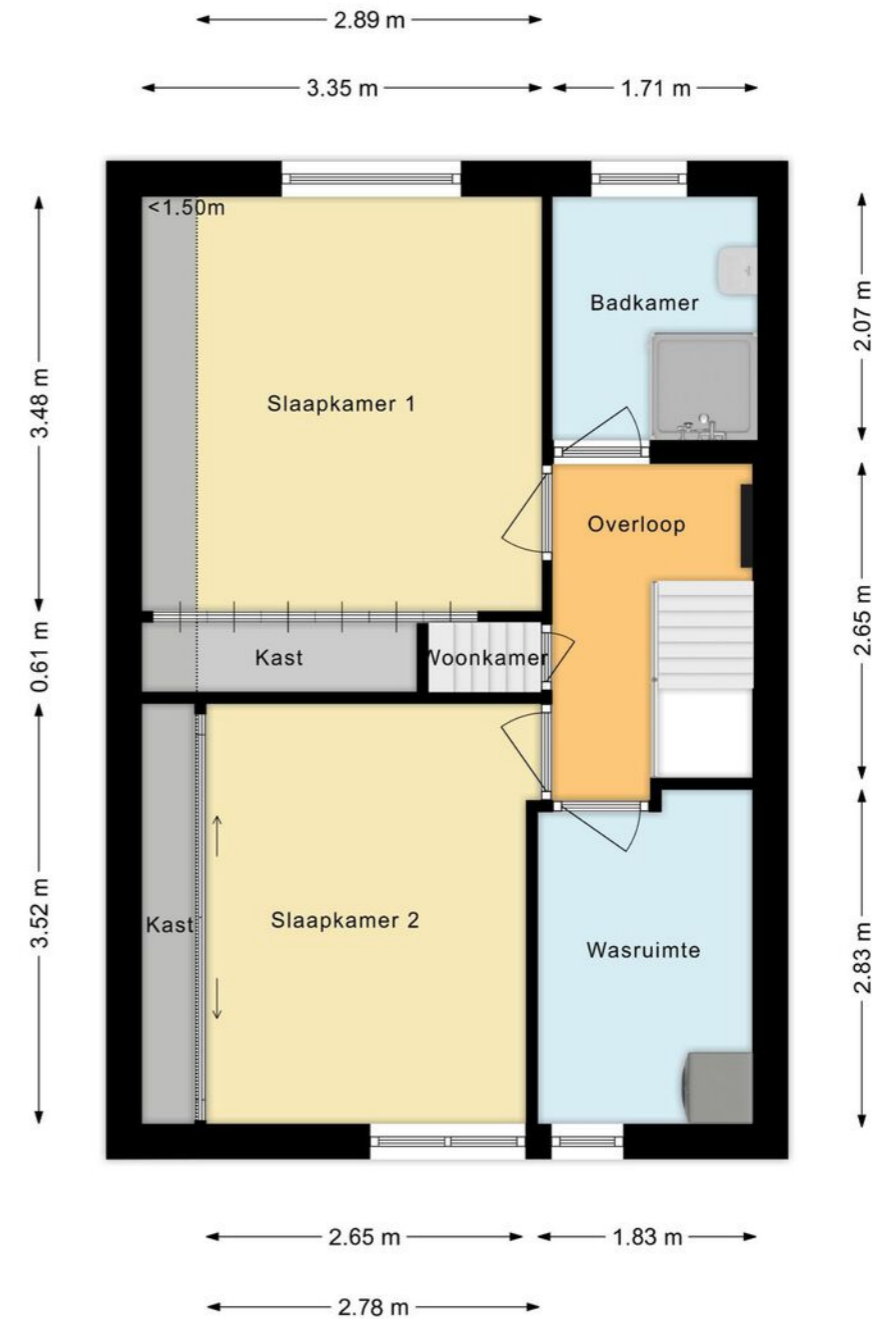
Plattegrond

Begane grond



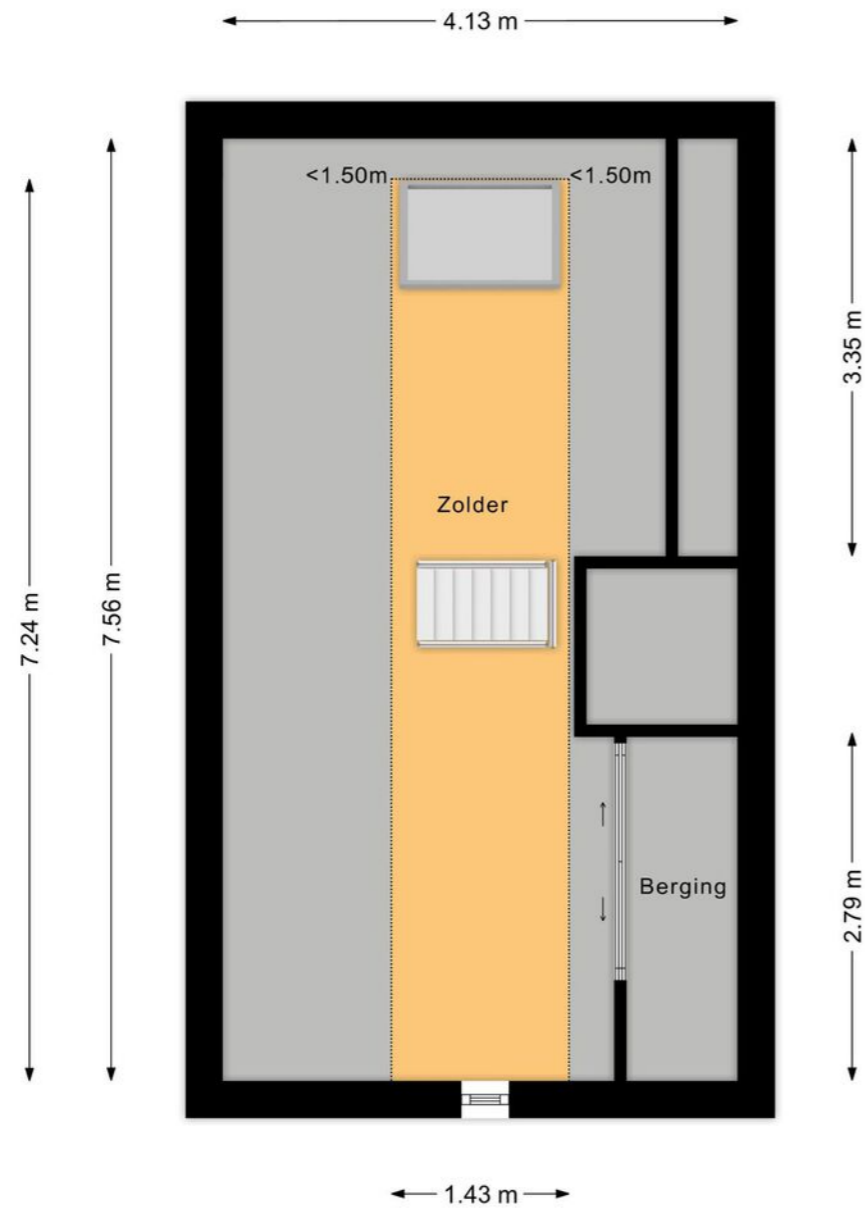
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Koog aan de Zaan Sectie C Perceel 2696</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2024
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
tv plank	•		
plankje voorkamer	•		
Houten vloer(delen)	•		
gietvloer	•		
kapstok		•	
bureau zolder	•		
Boekenkast zolder	•		
Losse (hang)lampen		•	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Laminaat	•		
Houtkachel	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
(Gas) fornuis	•		
Keukenrek	•		
waterkoker		•	
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletborstel(houder)	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
(Voordeur)bel	•		
CV-installatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
plantenbakken	•		
Bepanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Op zoek naar een fraaie jaren '30 woning? Dan is deze 2-onder-een-kapwoning echt iets voor jou! Dit uitstekend onderhouden huis is stijlvol gerenoveerd met behoud van authentieke accenten, zoals een erker en paneeldeuren. De woning heeft een voortuin en een diepe, zonnige achtertuin met berging en er is voldoende parkeergelegenheid voor en rond de woning. Het huis ligt in een fijne kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij. We nemen je mee:

- Woongenot: 87 m2
- Fraaie, lichte living met schouw en erker
- Schuifpui naar de tuin
- Begane grond heeft een gietvloer met vloerverwarming
- Separate keuken
- Eigentijds sanitair
- Twee ruime slaapkamers
- Afgesloten waskamer
- Een ruime zolderverdieping (met werkplek)
- In fijne kindvriendelijke buurt
- Voldoende gratis parkeergelegenheid

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de overkapte, authentieke voordeur. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, bergkast, zwevend toilet, open toegang tot de keuken en toegang tot de lichte, stijlvolle woonkamer. De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde een

schuifpui naar de tuin. De rechte keuken (2015) heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De keuken heeft een deur naar de tuin. Op de begane grond ligt een gietvloer met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we twee royale slaapkamers, een badkamer en een afgesloten waskamer aan. Beide slaapkamers hebben vaste kasten. Een ligt aan de achterzijde naast de badkamer. De lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom, spiegel en een inloopdouche met handdouche. In de afgesloten waskamer tref je de aansluiting van de wasmachine en droger aan.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de mooi afgewerkte zolderverdieping. Deze multifunctionele ruimte is nu in gebruik als werkplek. De plafondbalken zijn zichtbaar, op de grond liggen houten vloerdelen en de ruimte betreft de gehele lengte over de woning. Het daglicht komt hier via een Velux dakraam binnen. Er is hier ook nog ruime afgesloten bergruimte aanwezig.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een deels groene, deels betegelde voortuin en een diepe (14 meter) grotendeels betegelde, zonnige achtertuin met een houten berging. De berging heeft een water- en elektra aansluiting. De tuin heeft een achterom, is gedeeltelijk ommuurd en biedt daardoor veel privacy. In de tuin is plaats genoeg voor een loungeplek en een grote eettafel om gezellig buiten te eten in de zomermaanden.

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristiek jaren '30 woning is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Oud Koog, niet ver van de oever van de Zaan, waarlangs je een aantal leuke restaurantjes vindt. Je woont hier op loopafstand van het centrum met tal van voorzieningen. Ook de supermarkt en de huisarts vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand van de woning. Diverse sportfaciliteiten zijn met de fiets goed bereikbaar.

Zowel de bushalte als het NS-station Koog aan de Zaan zijn lopend te bereiken. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A8 met aansluitend de ring A10. Ook de A7 richting Purmerend en Hoorn is goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Fraaie, instapklare 2-onder-een kap jaren '30 woning
- ✔ Nieuwe fundering uit 2015. Ook de burens hebben een nieuwe fundering.
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Prima 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.

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 1930. 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.

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 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.



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, Julianastraat 38

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