



**Beste  
Bert,**

**Wat een sfeervolle  
woning!**

**Limmen**

Rijksweg 94

 **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 € 450.000 k.k.**



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

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

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

Energie label  
**D**

# Entree



Entree met garderobe en meterkast, toegang tot de badkamer en het separate zwevende toilet met fonteintje en toegang tot de keuken. De aansluiting voor het witgoed bevindt zich ook hier.



# De keuken



De gesloten, rechte  
keuken heeft witte  
fronten en is voorzien  
van verschillende  
apparatuur  
waaronder een  
inductiefornuis.



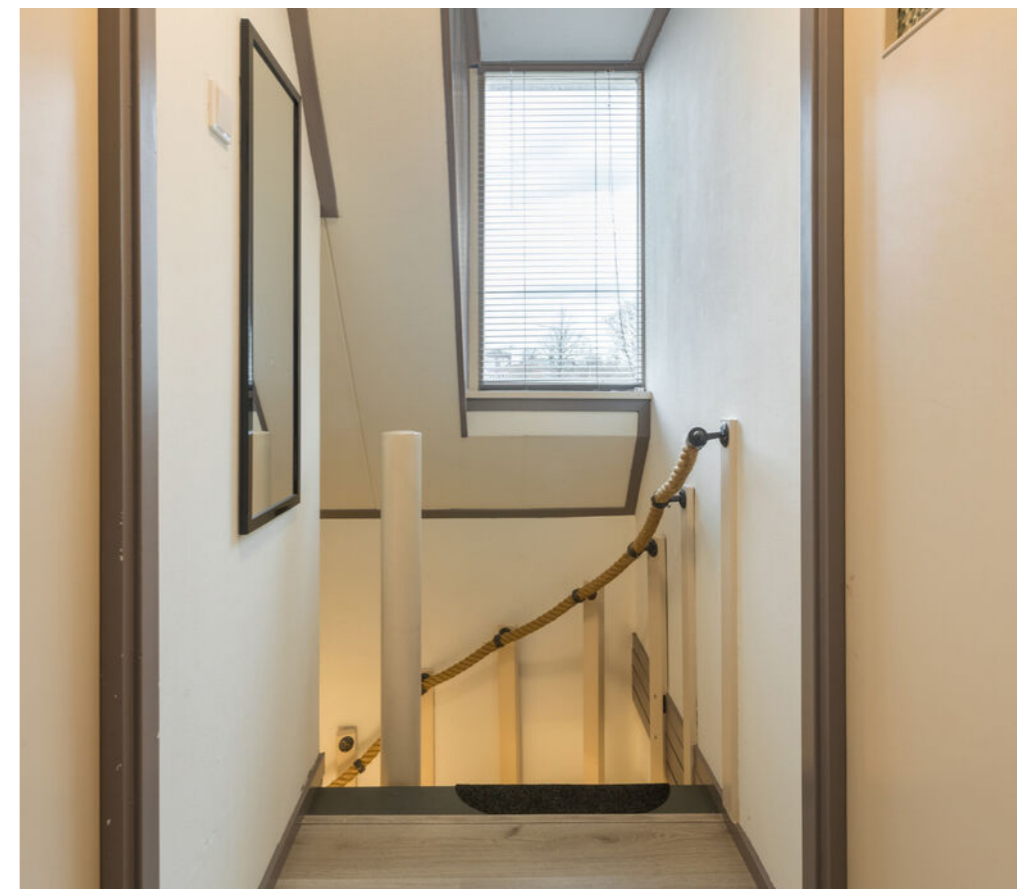
# De woonkamer

Geniet van de ruime  
lichte living  
met open haard.



# De slaapkamers

Drie prachtige slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de voorzijde ligt en 2 slaapkamers aan de achterzijde.



## Badkamer

De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en een inloopdouche met hand- en regendouche.



Je kunt parkeren op je eigen oprit en in de garage.

# De tuin

In de beschutte, gedeeltelijk ommuurde tuin geniet je van veel privacy en kunnen kinderen hier veilig spelen.





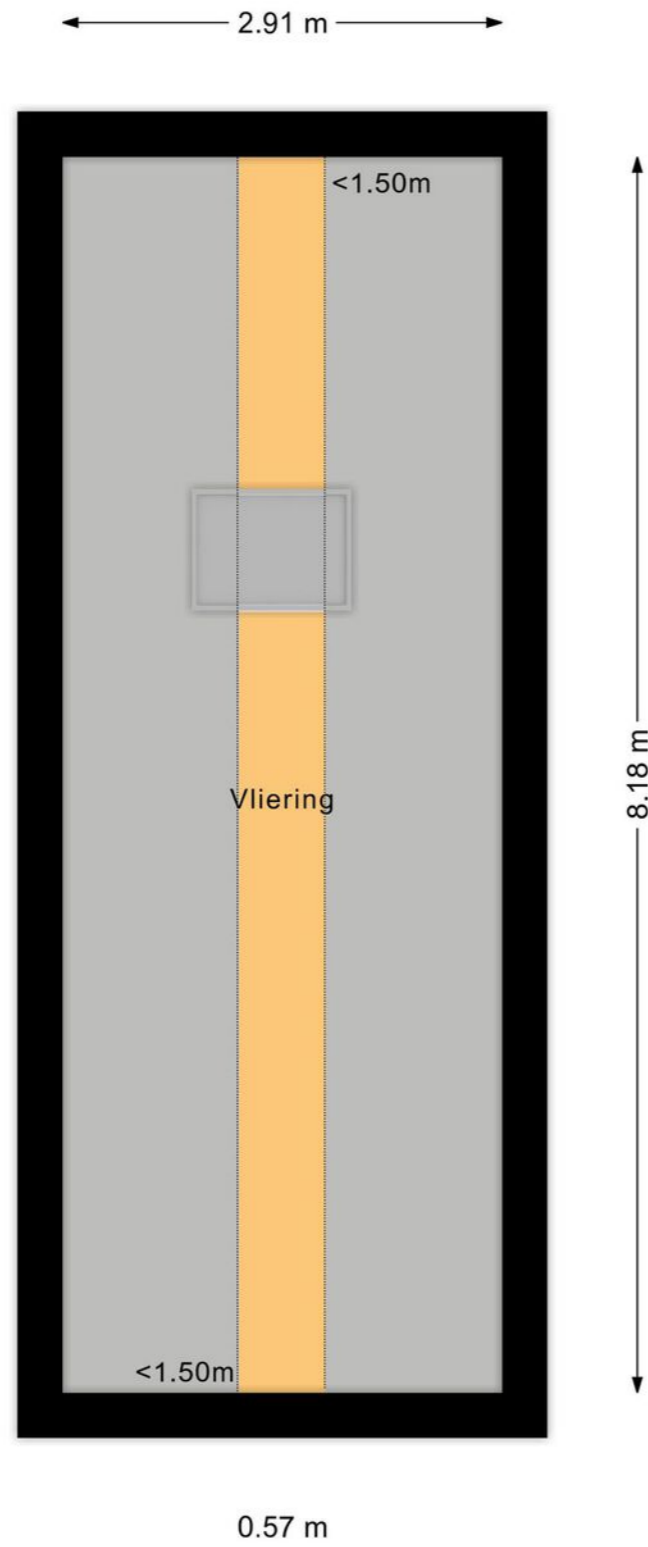
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Vliering



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Limmen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1610	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
CV-installatie	•		
(Voordeur)bel		•	
Rolluiken	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toiletborstel(houder)	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
<b>Woning - Interieur</b>			
Houten vloer(delen)	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Losse (hang)lampen		•	
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Laminaat	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Koel-vriescombinatie	•		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat		•	
Afzuigkap	•		
Oven		•	
Vaatwasser		•	
<b>Tuin</b>			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

### Over te nemen contracten

## Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een vrijstaande, karakteristieke woning (1928) met tuin en garage? Dan is deze sfeervolle woning zeker iets voor jou! Het huis is uitgebouwd en de laatste jaren op veel punten aangepakt. Daarnaast heb je een heerlijke tuin rondom de woning en naast de garage een prachtige overkapping/tuinkamer. De woning heeft een ruime, lichte living met open haard, drie slaapkamers en een grote bergvltering. Je auto kun je kwijt op de eigen oprit of in de garage. Een heel fijn huis op een mooie plek. We nemen je mee:

- Woongenot: 90,8 m2
- Ruime, lichte living met open haard
- Separate keuken
- Aangebouwde entree, badkamer, toilet en berging
- Drie fijne slaapkamers
- Dakkapellen
- Voor-, zij- en achtertuin
- Achtertuin met overkapping
- Ruime garage met elektra
- Centrale ligging, op loopafstand van het centrum

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit en bereiken via de zijkant van de woning de voordeur. Entree met garderobe en meterkast, toegang tot de badkamer en het separate zwevende toilet met fonteintje en toegang tot de keuken. De aansluiting voor het witgoed bevindt zich ook hier. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en een inloopdouche met hand- en regendouche. De entree is voorzien van een daklicht en een deur naar de tuin.

De gesloten, rechte keuken heeft witte fronten en is voorzien van verschillende apparatuur waaronder een inductiefornuis. Daglicht komt via een brede raampartij binnen. Via de keuken is de ruime, lichte woonkamer bereikbaar en een tussenhal met de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer met open haard is voorzien van een viertal raampartijen, heeft een mooie lichtinval en is voorzien van een vaste kast. Alle ruimtes op de begane grond zijn keurig afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de open trap, bekleed met halve maantjes bereik je overloop van deze verdieping. Deze is voorzien van dakkapellen. Je treft hier drie slaapkamers en een bergkast aan. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en de hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze kamer heeft een afgesloten berging. Op de overloop vind je een luik naar de bergvltering.

Tuin:

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin. De tuinen zijn grotendeels betegeld. De achtertuin is voorzien van een ruime stenen berging en een een garage met elektra. Aan de garage vast tref je een overkapping/tuinkamer aan met een heerlijke loungeplek. In de beschutte, gedeeltelijk ommuurde tuin geniet je veel privacy en kinderen kunnen hier veilig spelen.

# Belangrijke informatie

## Parkeren:

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

## Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke vrijstaande woning (1928) met vrij uitzicht is gelegen aan een doorgaande weg in de kindvriendelijke buurt Limmen Centrum. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je diverse winkels, de supermarkt en medische faciliteiten aantreft. In de nabijgelegen plaatsen Heiloo en Castricum bevinden zich nog meer faciliteiten. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn eveneens lopend of per fiets te bereiken.

De bushalte staat op een paar minuten lopen en het NS-station van Heiloo vind je op fietsafstand. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A9 richting Alkmaar, Haarlem en Schiphol. De duinen en het strand van Castricum aan Zee zijn per auto eenvoudig te bereiken.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden vrijstaande woning met garage en tuin
- ✔ Mooie overkapping met loungeplek
- ✔ Vernieuwde bedrading etc. in pand en garage
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Centrale ligging
- ✔ Kinderopvang en scholen dichtbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Strand en duinen niet ver
- ✔ Volle eigendom

# Clausules koopakte

## 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 1928. 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.**



# Hypotheken 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!



### 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.



# 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

Limmen, Rijksweg 94

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**





**Beste Bert,**

**Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?**

**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.