



**Beste
Bert,**

**Wat een mooie
gerenoveerde woning!**

Purmerend

Gruttostraat 89

 **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

131

Inhoud

467

Perceeloppervlakte

164 m²

Energielabel

C

De woonkamer

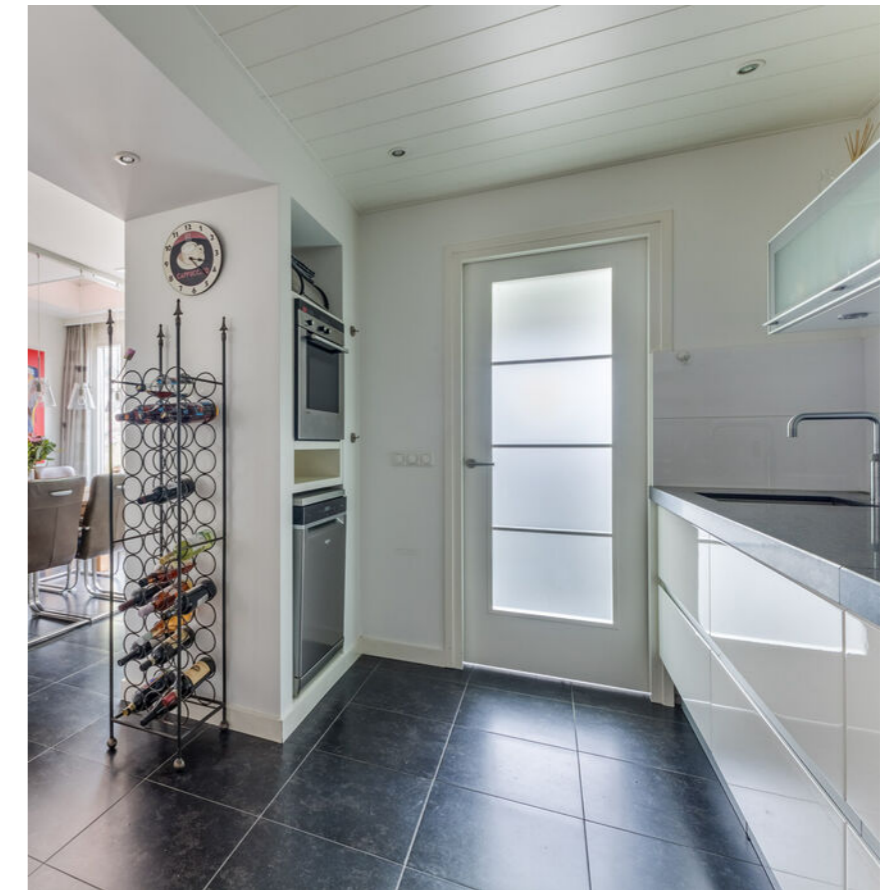
Er is een sfeervolle erker en de achterzijde is uitgebouwd, voorzien van lichtkoepels en openslaande deuren.



De keuken



De strakke greeploze keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis. Op de vloer van de begane grond liggen tegels met eronder vloerverwarming.



De 1e verdieping

Hier zijn drie keurig afgewerkte slaapkamers en de badkamer te vinden.



De 2e verdieping



Hier bevinden zich slaapkamer nummer vier, de waskamer en veel afgesloten bergruimte. De ruime slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel. De afgesloten wasruimte heeft aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie (2022). Er komt veel daglicht binnen door de Velux dakramen.



De tuin



De woning heeft een mooi aangelegde voortuin en een brede, diepe achtertuin. Door de ommuring heb je veel privacy. De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Er staat een nieuwe stenen schuur met elektra en een overkapping. Kortom: heerlijk vertoeven in de zomermaanden!





Purmerend, Gruttostraat 89

bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

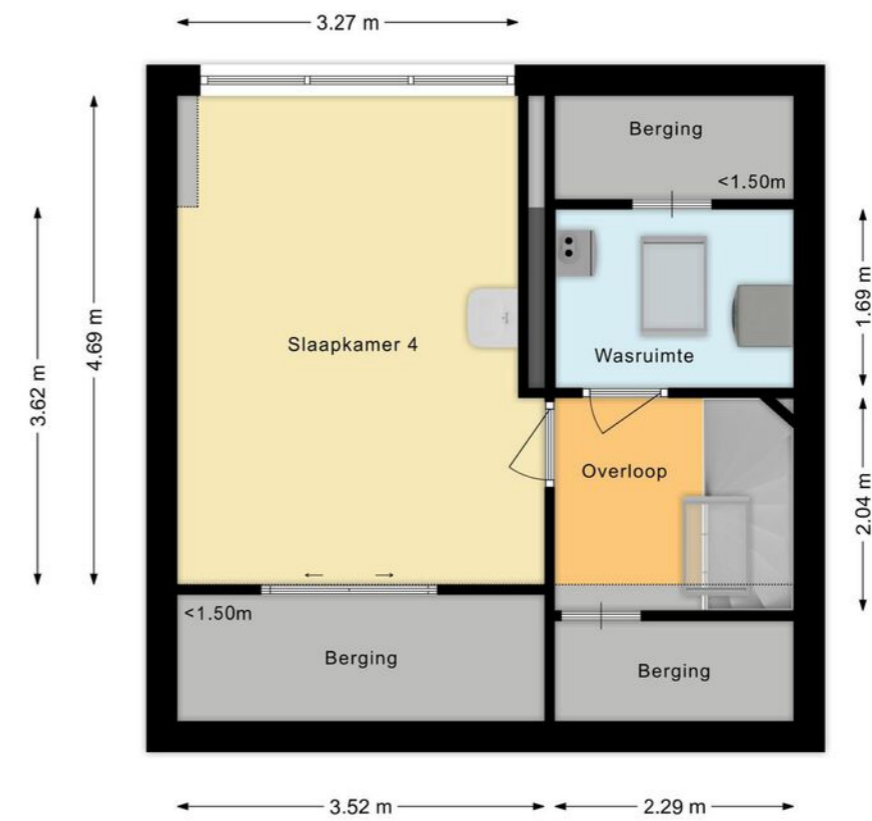
Eerste verdieping



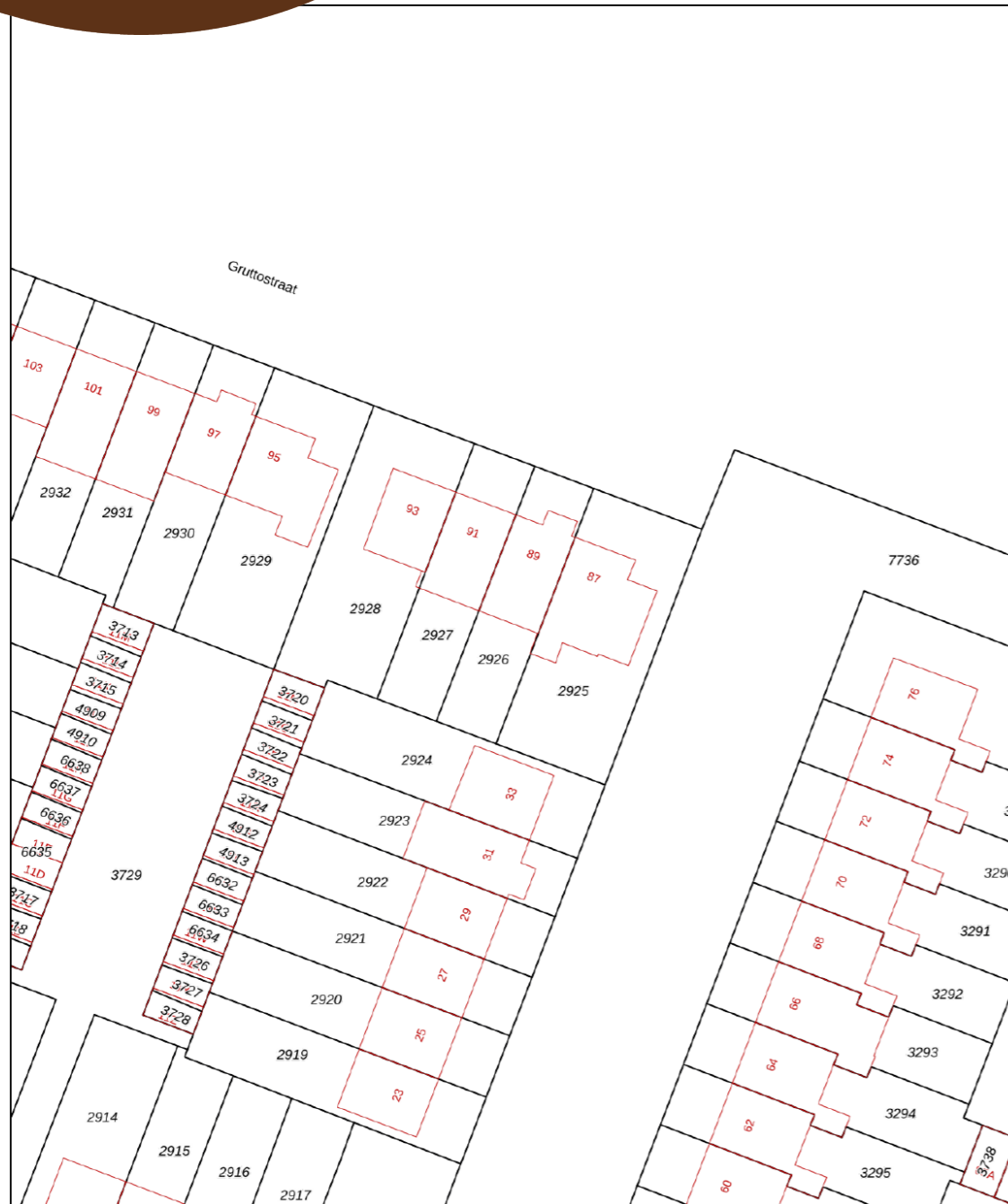
Plattegrond

Tweede verdieping

Overzichts- plattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Purmerend
 Sectie D
 Perceel 2926

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Brievenbus			•
Rolluiken	•		
Boiler	•		
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen	•		
hangkast en ladekast op zolder	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Plavuizen	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Woning - Keuken			
Koel-vriescombinatie	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oven	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toiletborstel(houder)	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Toilet	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Fontein	•		
Tuin			
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Wat een prachtige woning is dit! INSTAPKLARE, uitgebouwd en stijlvol gerenoveerde woning met heerlijke ruime voor- en achtertuin en uitzicht op een park. Een heel fijn huis voor een gezin dat ruimte en vrijheid zoekt. De woning heeft een diepe woonkamer met strakke open keuken en vier royale slaapkamers. In de tuin staat een ruime berging met mogelijkheden en een overkapping. We nemen je mee:

- Woongenot: 130 m2
- Vrij uitzicht over het park
- Diepe, uitgebouwd woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Mooi lichtinval door lichtkoepels en doorzonwoonkamer
- Fraaie, strakke open keuken
- Erker aan de voorzijde
- Vloerverwarming begane grond en badkamer
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Dakkapel achter
- Eigentijds sanitair
- Keurig aangelegde voortuin en zonnige achtertuin
- Nieuwe schuur/berging/overkapping
- Centrale ligging in fijne kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de fraai aangelegde voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Ruime entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een sfeervolle erker. De achterzijde is uitgebouwd, voorzien van lichtkoepels en openslaande deuren

naar de tuin. De open keuken bevindt zich centraal in de ruimte. Via de keuken heb je toegang tot een hal met het toilet met fonteintje en een afgesloten bergkast. Via de hal heb je toegang tot de tuin. De strakke greeploze keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis en een Quooker. Op de vloer van de begane grond liggen tegels met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt. In het plafond van de erker en de keuken zijn inbouwspots verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de mooi afgewerkte trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een vaste kast, de slaapkamer ernaast is nu in gebruik als inloopkast. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer gesitueerd. Deze kamer ligt naast de badkamer. In de stijlvolle badkamer tref je een dubbele wastafel met spiegelkast, een designradiator, een zwevend toilet en een inloopdouche aan. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt en hebben een mooie lichtinval.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is deze verdieping bereikbaar. Hier is slaapkamer nummer vier te vinden, alsmede de waskamer en veel afgesloten bergruimte. De ruime slaapkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel.

Belangrijke informatie

De afgesloten wasruimte heeft aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie (2022). Zowel op de overloop als in de wasruimte komt daglicht via een Velux dakraam naar binnen.

Tuin:

De woning heeft een mooi aangelegde voortuin en een brede, diepe achtertuin. De achtertuin is betegeld en voorzien van bloembakken. De tuin is gedeeltelijke ommuurd, je hebt hier dus veel privacy. De zonnige tuin is gelegen op het zuidwesten. Achterin de tuin staat een nieuwe stenen schuur met elektra en een overkapping. De tuin is groot genoeg om er verschillende loungeplekken te realiseren en gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Aan de woning vast is een zonnescerm bevestigd, zodat er ook altijd in plekje in de schaduw is te vinden. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is altijd voldoende parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze prachtige woning (1972) met vrij uitzicht is gelegen in de rustige buurt Overwhere Noord. De woning kijkt aan de voorzijde uit op een park. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen aantreft in de vorm van winkels, horeca en culturele faciliteiten. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Hetzelfde geldt voor

de vele sportfaciliteiten van Purmerend.

De bushalte vind je op een paar minuten lopen en het NS-station Overwhere bevindt zich op korte fietsafstand. Met de auto rijd je in korte tijd naar de snelweg A7 richting Hoorn en Zaandam. Deze sluit aan op de A8 en de ring A10 richting Amsterdam.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime, INSTAPKLARE eengezinswoning met voor- en achtertuin
- ✔ Vrij uitzicht over een park
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Woonruimte
- ✔ 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 volmachtscosten 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 1972. 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 geldverstrekking 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

Purmerend, Gruttostraat 89

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