



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Zaandam

Schoenerstraat 11

 **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 € 435.000,-- k.k.

Woonoppervlakte

114 m²

Inhoud

231 m³

Perceeloppervlakte

95 m²

Energie label

C

De keuken



De keuken (2019) heeft hoogglans grijze fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis, een Teppanyaki plaat, een koelkast, een vriezer en een koffieautomaat.



De woonkamer

De ruime, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met een openslaande deur naar de serre.



De 1e verdieping



Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde.

De fraai betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, badmeubel met wastafel en spiegel, inbouwspots, zwevend toilet en een luxe douchecabine.



De 2e verdieping

In deze onwijs ruime kamer is er plek voor een tweepersoonsbed, een zitje en een werkplek.



De tuin met serres



Via de serre, welke is voorzien van een verwarming/koelsysteem, is met een schuifpui de tuin bereikbaar. Beide serres, zowel voor als achter de woning, geven je de mogelijkheid om de beleving te hebben dat je buiten zit gedurende alle seizoenen. Dit is een ideale plek om tot rust te komen.





Zaandam, Schoenerstraat 11

bertvanvulpen.nl

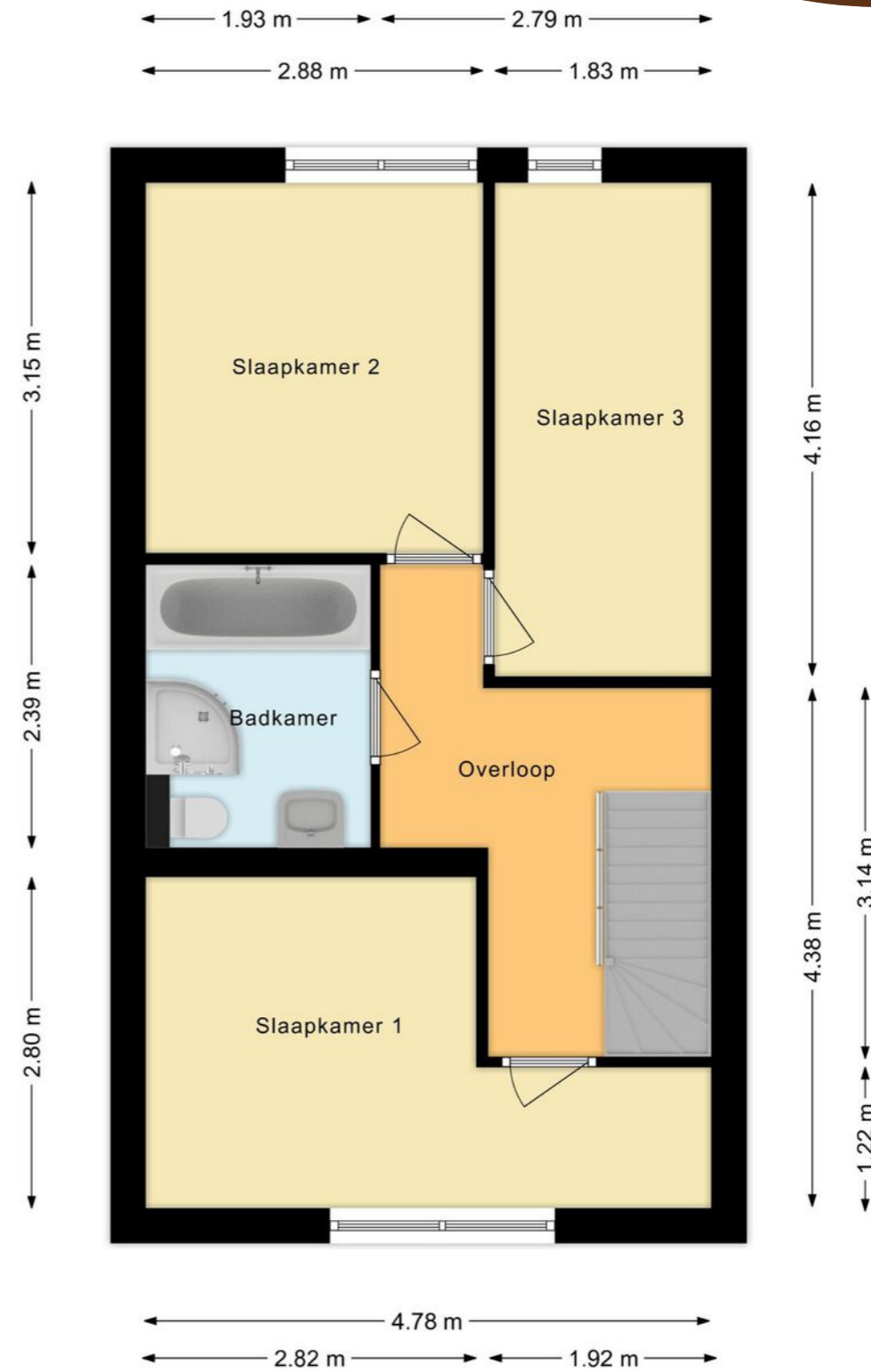
Plattegrond

Begane grond



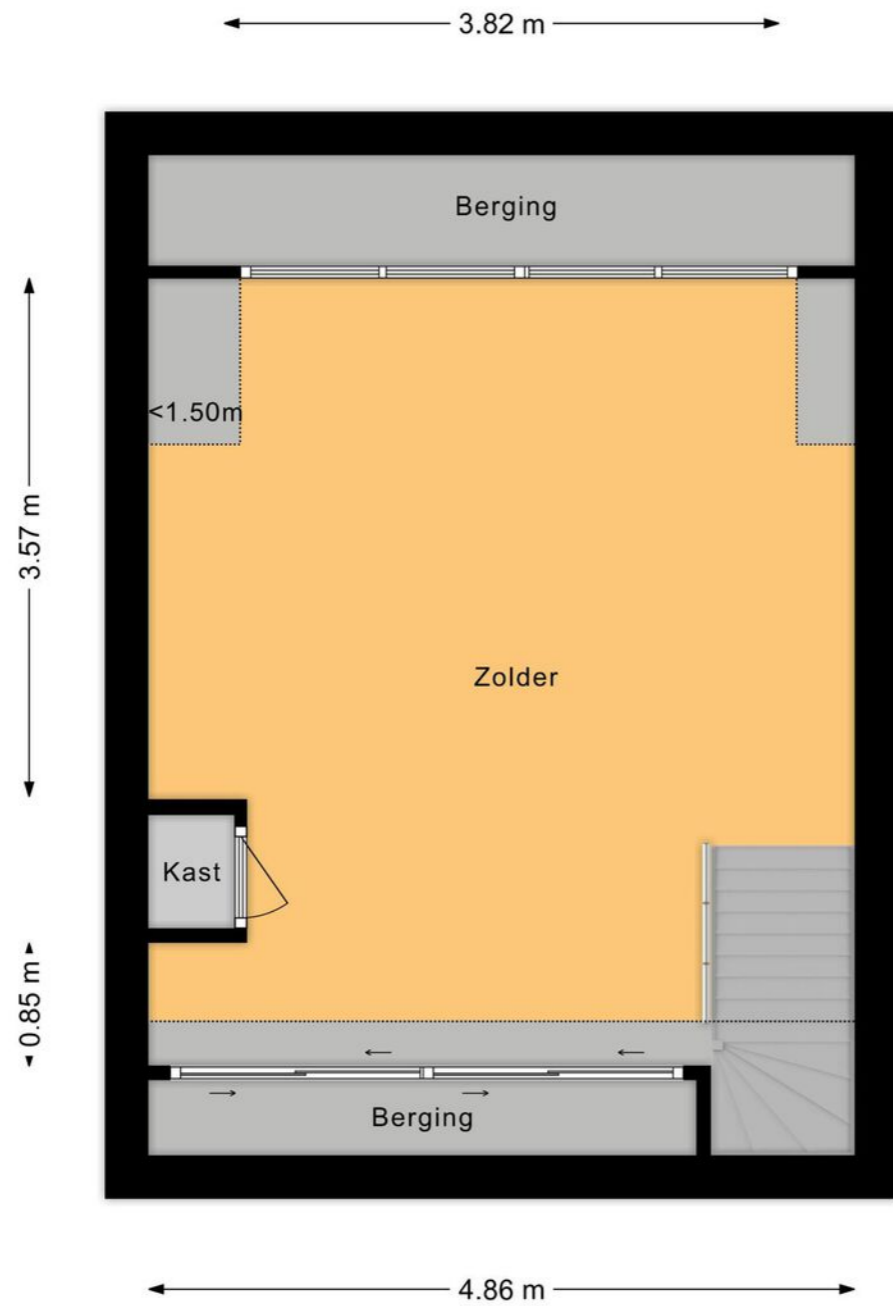
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



<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 Zaandam Sectie D Perceel 6242</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen			•
- Woonkamer verlichting & Eettafellamp			•
- Zolderverlichting WIFI			•
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bureau voorzijde slaapkamer			•
- Planken in opbergkast onder trap blijft achter	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- rolgordijnen			•
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
Overig, te weten			
- Koelkast op zolder		•	
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron		•	
- oven	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat	•		
- Teppanyaki plaat	•		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kast en lade indeling/inrichting			•
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie			•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			•
Verwarm/koelsysteem in serre			•
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			•
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
Grijze opbergbox			•
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Planken achtergevel tuin	•		

Belangrijke informatie

Een heerlijke ruime, goed onderhouden woning waarvan de ruimte tot in iedere hoek is benut. Het sfeervolle huis heeft zowel aan de voor- als achterkant een serre en het heeft een kantoortje, een ruime living, drie fijne slaapkamers en een grote zolderkamer. Een heel fijn huis voor een gezin op een plek met veel speelruimte voor de kinderen. We nemen je mee:

- Woongenot: 113,5 m2
- Zowel aan de voor- als achterzijde een serre
- Multifunctionele kamer op begane grond
- Ruime, lichte living met mooie open keuken
- Begane grond heeft vloerverwarming
- 3 fijne slaapkamers
- Grote zolderkamer met werkplek
- Dakkapel achter
- Sfeervolle LED-verlichting door hele woning

Loop je met ons mee?

Via de glazen schuifpui aan de voorzijde van de woning kom je binnen via de serre met toegang tot een klein kantoor en de entree van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met doorgang naar de open keuken. De ruime, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met een openslaande deur naar de serre. Aan de voorzijde is via een toog de rechte keuken bereikbaar. De keuken (2019) heeft hooglans grijze fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis, een Teppanyaki plaat, een koelkast, een vriezer en een koffieautomaat. Op de begane

grond liggen tegels met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en de twee overige slaapkamers aan de achterzijde van de woning. De fraai betegelde badkamer ligt centraal en is voorzien van een ligbad, een badmeubel met wastafel en spiegel, inbouwspots, een zwevend toilet en een luxe douchecabine met hand- en regendouche. Op deze verdieping ligt laminaat op de vloer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime, keurig afgewerkte zolderkamer. Deze lichte kamer heeft aan de achterzijde een brede dakkapel. Hier is ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed, een zijje en een werkplek. Ook tref je hier nog afgesloten bergruimte en een ingebouwde wasmachine aan.

Tuin:

Via de serre, welke is voorzien van een verwarming/koelsysteem, is met een schuifpui de tuin bereikbaar. Beide serres, zowel voor als achter de woning, geven je de mogelijkheid om de beleving te hebben dat je buiten zit gedurende alle seizoenen. Dit is een ideale plek om tot rust te komen. De woning heeft een onderhoudsvriendelijke, beschutte achtertuin. Er is een achterom.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning (1969) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Peldersveld. Het recent vernieuwde winkelcentrum Gibraltar met o.m. een supermarkt ligt op loopafstand. Wil je uitgebreider winkelen of een van de vele restaurantjes of culturele faciliteiten bezoeken, dan kun je terecht in het centrum van Zaandam, dat zich op korte fietsafstand van de woning bevindt. Zowel kinderopvang als basisscholen liggen in de directe omgeving van de woning, en voortgezet onderwijs bevindt zich op fietsafstand. Recreëren kan in het Darwinpark, dat vlakbij de woning ligt, of bij een van de vele Zaanse sportfaciliteiten, die per fiets prima te bereiken zijn.

De bushalte met directe verbinding naar NS-station Zaandam ligt om de hoek, terwijl de stations Zaandam en Kogerveld per fiets eenvoudig te bereiken zijn. De snelwegen A7 richting Purmerend en Hoor en A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam bereik je met de auto in enkele minuten.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden tussenwoning met tuin en veel leefruimte
- ✔ Serre voor en achter
- ✔ In rustige kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Op korte fietsafstand van het bruisende centrum van Zaandam
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: C
- ✔ 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 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 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 (1969). 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 gebruiksovervlakte. 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 (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 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 bijna zevenentwintig 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.**



Zaandam, Schoenerstraat 11

Hypotheek 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!



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