

A photograph of a modern, two-story house with a dark tiled roof and solar panels. The house has light-colored vertical siding and a green front door. A white circular graphic is overlaid on the left side of the image.

**Beste
Bert,**

Wat een fijne woning!

Westzaan

Jaap de Boerstraat 4

 **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 € 440.000 k.k.

Woonoppervlakte
100 m²

Inhoud
373 m³

Perceeloppervlakte
134 m²

Energielabel
A +

De woonkamer

Lichte, tuingerichte woonkamer met brede raampartij, openslaande deuren en vloerverwarming.



De keuken



De strakke, witte keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2024), koelkast en gasfornuis (2023). Dankzij de ruime opzet is er voldoende plek voor een gezellige eettafel!



De slaapkamers

Drie slaapkamers
verdeeld over de
eerste en tweede
verdieping, plus
kantoorruimte.



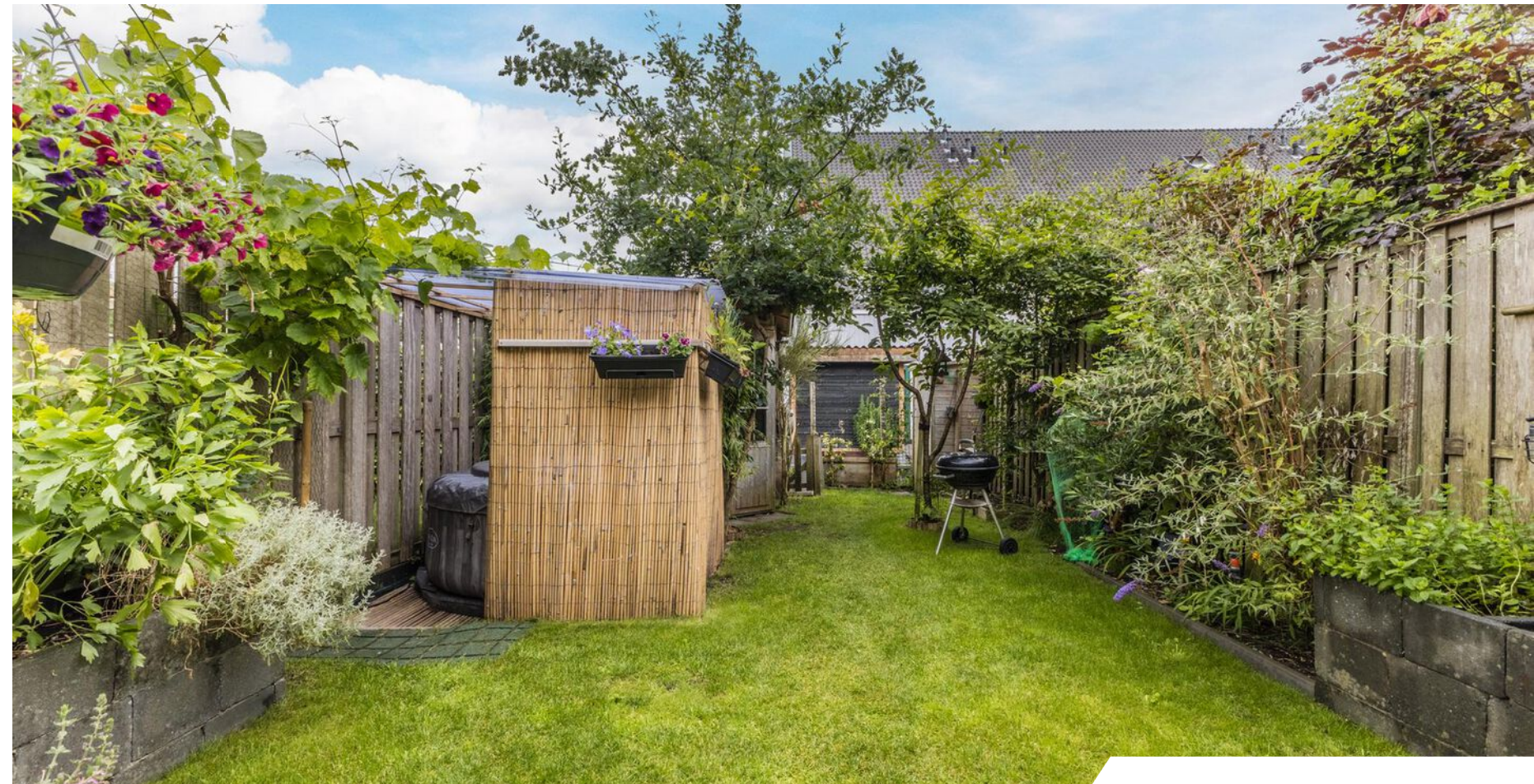
De badkamer

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een luxe badmeubel met brede wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een ruime douchecabine.



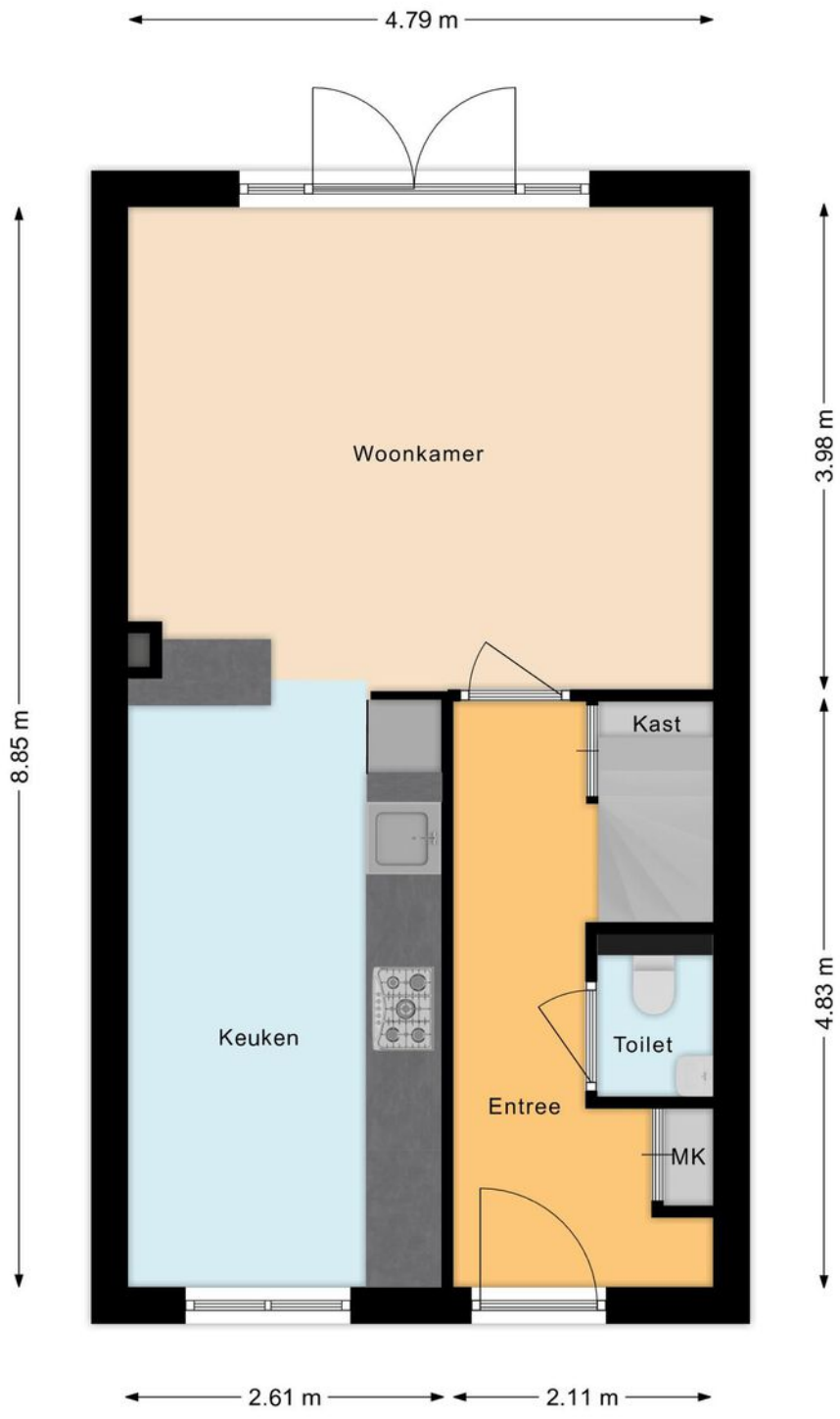
De tuin

De diepe (13,49 m),
grotendeels groene en
romantische
achtertuin grenst aan
open vaarwater.



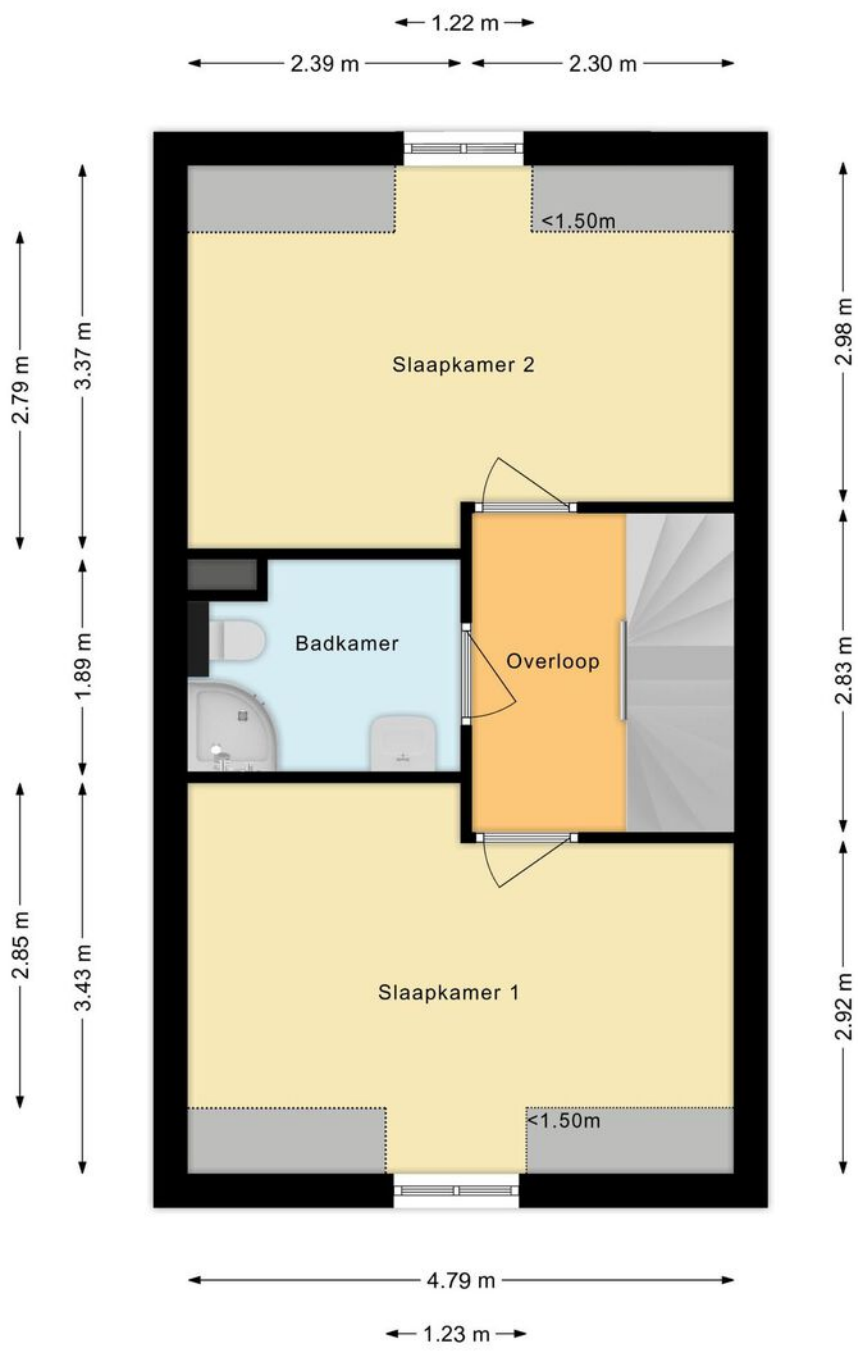
Plattegrond

Begane grond



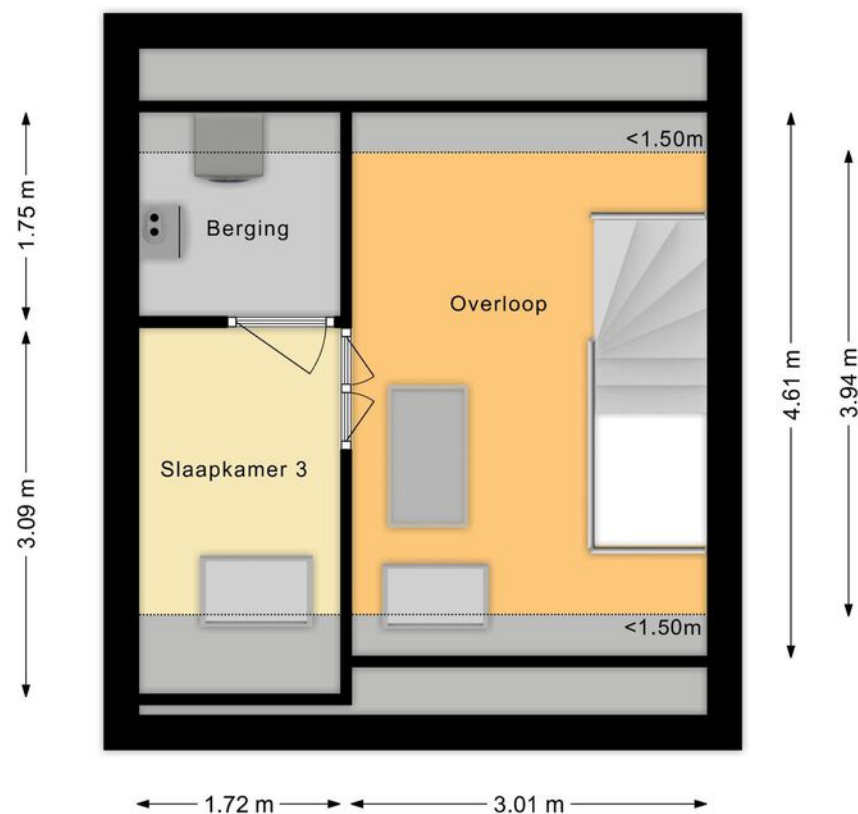
Plattegrond

Eerste verdieping



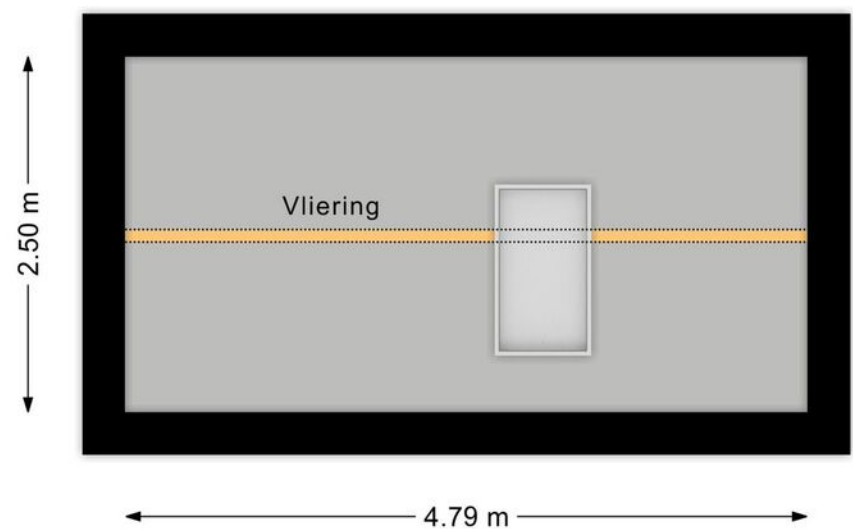
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Vliering



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Elektrische zonwering velux dakraam op afstandbediening			•
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Douche (cabine/schermbord)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Zonnepanelen			•
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Over te nemen contracten			
Zonnepanelen			•

Belangrijke informatie

Charmante en sfeervolle eengezinswoning met voortuin en diepe achtertuin, grenzend aan vaarwater. De woning is rustig gelegen in een kindvriendelijke buurt. Het huis heeft een ruime, lichte living met open keuken, drie slaapkamers en een ruime werkplek. Aan de duurzaamheid is ook gedacht. De woning is voorzien van 10 zonnepanelen en heeft energielabel A+.

Dat scheelt in de energierekening. Een heel fijn, goed onderhouden familie huis. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 99,6 m²
- Lichte, tuingerichte living
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime overloop met werkplek
- Keurig, eigentijds sanitair
- Betegelde voortuin op het zuiden
- Diepe (13,49 m), grotendeels groene achtertuin grenzend aan vaarwater
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de betegelde voortuin met groene haag bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde tref je de rechte keuken aan. De keuken

heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, o.a. een vaatwasser (2024), een koelkast en een gasfornuis (2023). De keuken is ruim genoeg om een eettafel te plaatsen. Op de begane grond liggen houten vloerdelen met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Deze verdieping heeft zowel voor als achter een dakkapel. Hier tref je twee slaapkamers en de badkamer aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede slaapkamer aan de voorzijde. Beide kamers zijn netjes afgewerkt en op de vloer ligt tapijt. De tot aan het plafond betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een douchecabine.

Tweede verdieping:

Via de open, met halve maantjes beklede trap, bereiken we de ruime overloop. Hier is slaapkamer nummer drie te vinden en een ruime werkplek/kantoor. Via de slaapkamer kom je in een berging met de aansluiting voor het witgoed en de technische installatie. Het daglicht komt hier via Velux dakramen binnen.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin gelegen op het zuiden. Hier kun je een gezellig zitje realiseren. De diepe (13,49 m), grotendeels groene en romantische achtertuin grenst aan open vaarwater. Aansluitend aan de woning vind je een betegeld terras waar je een fijne loungeplek kunt realiseren en er is ruimte genoeg om buiten te eten. Voor kinderen is het een heerlijk, veilig speelterrein. De tuin is voorzien van een berging.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle eengezinswoning (2011) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Wijk 81 Westzaan. De woning is gelegen aan vaarwater. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand, evenals kinderopvang en basisschool. Voorgezet onderwijs is per fiets bereikbaar. Diverse sportfaciliteiten zijn lopend of per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station zich op fietsafstand bevindt. Met de auto zijn de snelwegen A8 richting Zaandam en Amsterdam en de A7 richting Purmerend en Hoorn goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle eengezinswoning met voortuin en diepe achtertuin grenzend aan vaarwater
- ✔ Energielabel: A+
- ✔ 10 zonnepanelen (huur)
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volledig eigendom (erfpacht afgekocht in 2018)

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(e)k(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.

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 geldverstrekker 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.

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 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.

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.**



Westzaan, Jaap de Boerstraat 4

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 – 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