



**Beste
Bert,**

**Wat een karakteristieke
woning!**

Zaandam

Oostzijde 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 € 775.000 k.k.

Woonoppervlakte
164 m²

Inhoud
692 m³

Perceeloppervlakte
159 m²

Energielabel
C

De woonkamer

Het is stijlvol en voorzien van een schouw met haard, hoge plafonds en openslaande deuren naar de tuin.



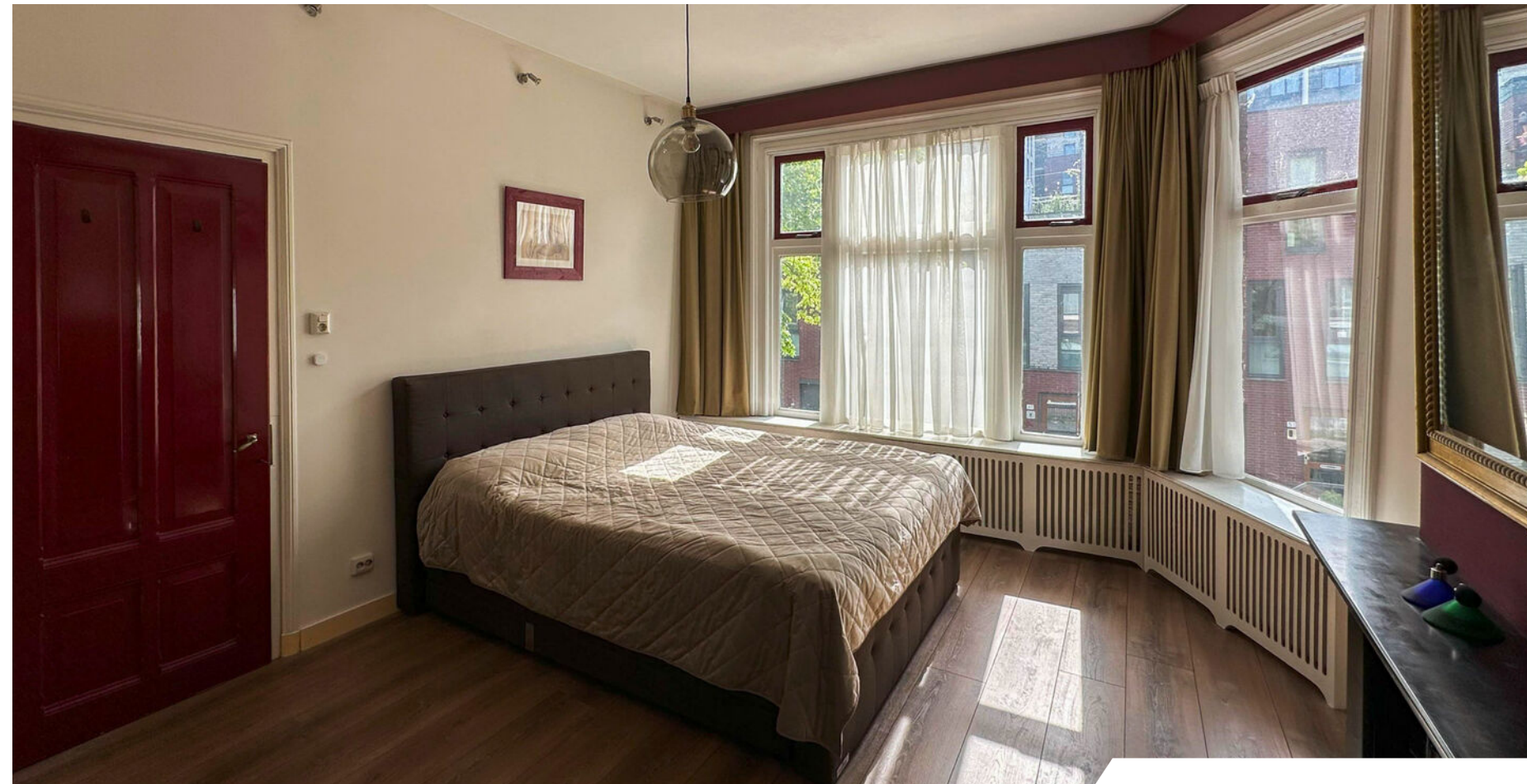
De keuken

De dubbele rechte keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur waaronder een inductiekookplaat en een oven. De aansluitingen voor het witgoed tref je hier ook aan. Er is een toegangsdeur tot de tuin. Terug in de gang treffen we de deur naar de woonkamer aan.



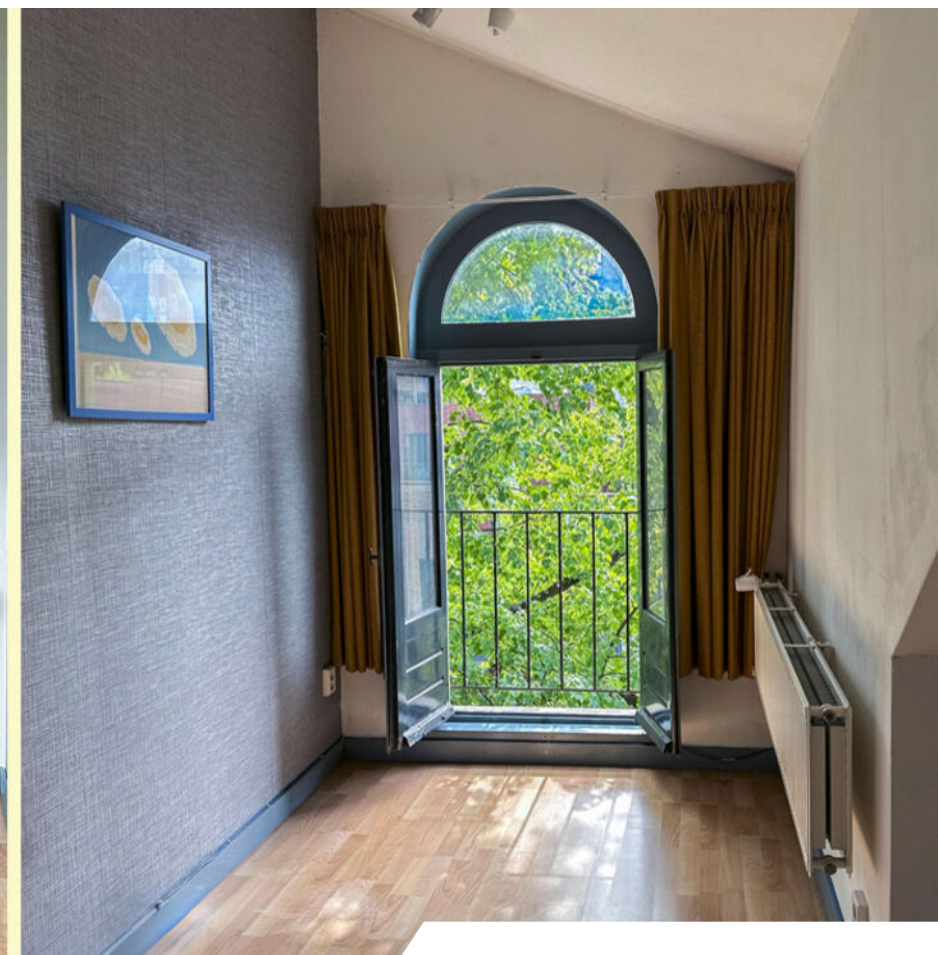
De 1e verdieping

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en de toegang tot het dakterras.



De 2e verdieping

Hier treffen we nog drie fijne slaapkamers aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede slaapkamer aan de voorzijde en de derde ligt centraal op de verdieping. Deze verdieping heeft in de zijwand een dakkapel. Iedere slaapkamer is voorzien van een vaste wastafel.



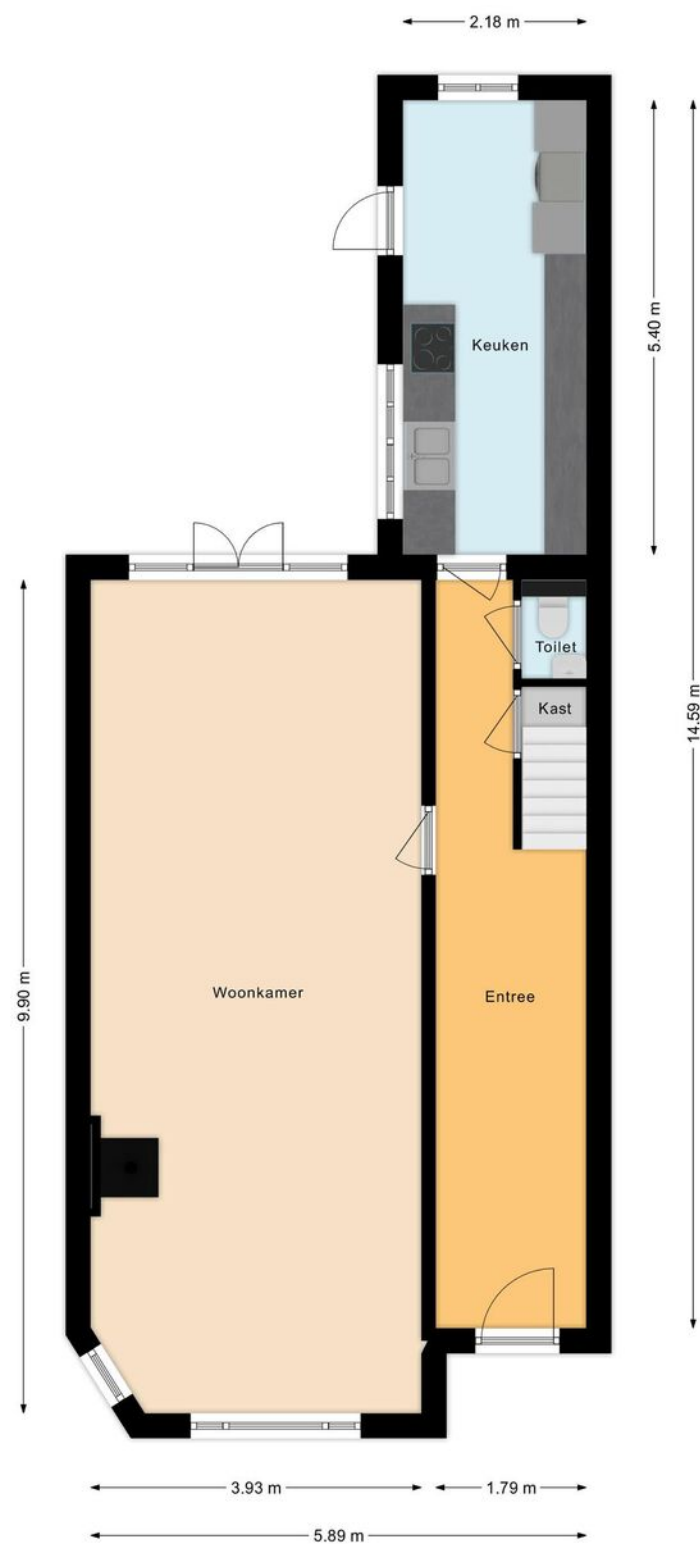
De tuin

De woning heeft een smalle voortuin en een romantische, beschutte achtertuin. Je kunt hier achterom en er is een berging.



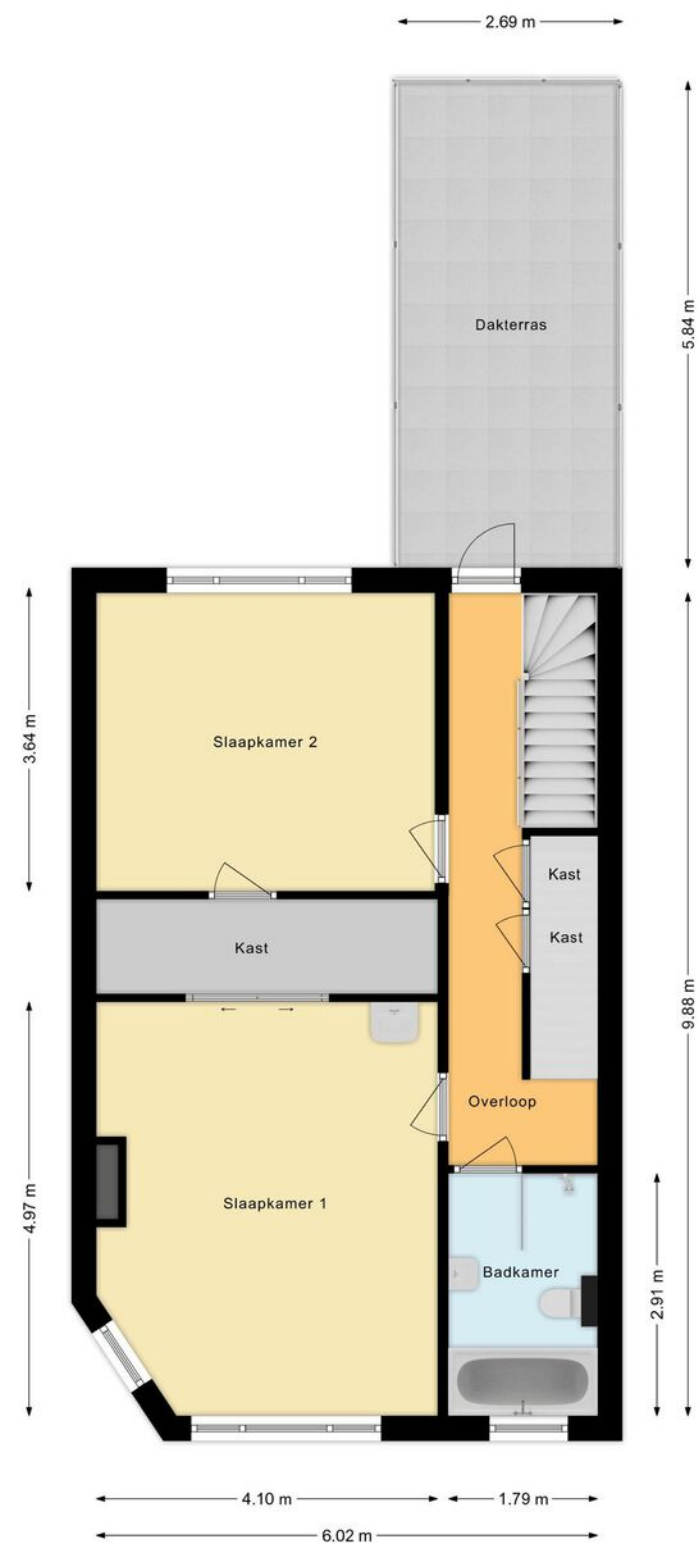
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

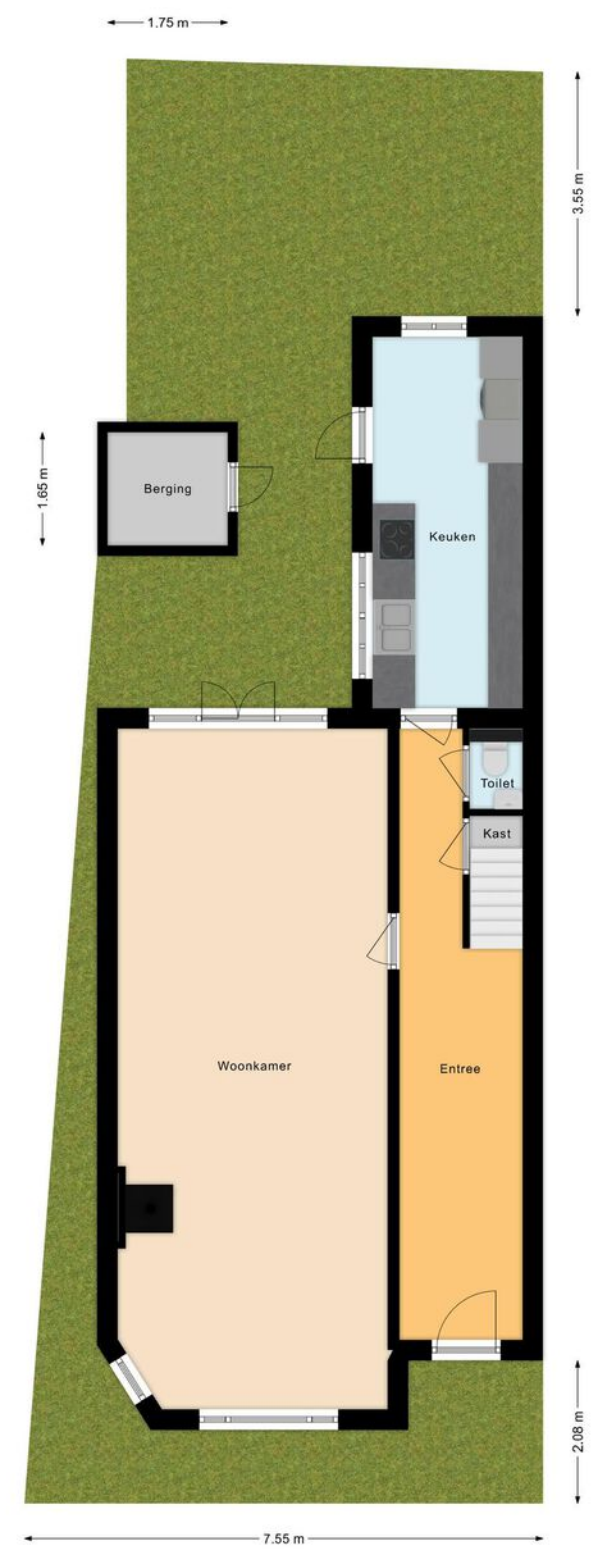


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie I

Perceel 9517

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Wandlampen huiskamer		•	
Inloopkast (exclusief 2 zwarte ladekasten)	•		
Lossen kasten		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Jaloezieën	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Gas)kachels		•	
Radiatorafwerking	•		
Schilderij ophangstelsysteem		•	
Waskamer meubel badkamer incl. Beelden			•
Site table hal incl. Beelden		•	
Boekenkast huiskamer			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafelmeubel			•
Toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Evo homesysteem incl. Losse thermostaten en thermostaatkranen	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Losse potten		•	
Buitenverlichting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Buienthermostaat cv	•		

Belangrijke informatie

Wat een prachtige, stijlvolle en ruime 2-onder-1-kapwoning is dit! Dit karakteristieke huis (1895) is vanaf 2003 volledig gerenoveerd (van fundering tot en met het dak) en heeft zijn sfeer van weleer volledig behouden. De woning is echt een plaatje! Het huis heeft een kleine romantische tuin en een dakterras, een prachtige woonkamer en maar liefst vijf fijne slaapkamers. Iedereen heeft hier de ruimte. Bovendien ligt de woning in een rustige buurt, maar toch dichtbij alle voorzieningen en de oever van de Zaan. Is je interesse gewekt, maak dan een afspraak om deze bijzondere woning te bezichtigen. We nemen je mee:

- Woongenot: 164,3 m²
- Liggend in het centrum van Zaandam
- Sfeervolle, diepe woonkamer met hoge plafonds
- Zichtbare plafondbalken en openslaande deuren naar de tuin
- Mooie hoge schouw
- Fraaie tegelvloer, de begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Ruime, separate keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat. De keuken is voorzien van inbouwspots
- Fraaie hal met lambrisering en authentiek trappenhuis
- Stijlvol sanitair met o.a. een ligbad
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Hoofdslaapkamer met schouw
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Ieder slaapkamer is voorzien van een wastafel
- Tuin én dakterras

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels bestrate voortuin bereiken we de overkapte authentieke voordeur. Ruime entree met lambrisering, karakteristiek trappenhuis met rode loper, trapkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de keuken. De dubbele rechte keuken (2019) heeft grijs/groene fronten en is voorzien van hoogwaardige apparatuur waaronder een inductiekookplaat en een oven. De aansluitingen voor het witgoed tref je hier ook aan. Deze zijn ingebouwd in een wandkast. De keuken heeft twee raampartijen en een toegangsdeur tot de tuin. Terug in de gang treffen we de deur naar de woonkamer aan.

De stijlvolle en sfeervolle woonkamer is voorzien van een schouw met haard, op maat gemaakte boekenkasten, hoge plafonds waar de plafondbalken zichtbaar zijn en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Er ligt een fraaie tegelvloer die doorloopt in de gang en de keuken met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via het karakteristieke trappenhuis met loper en roeden bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee slaapkamers, twee bergkasten, de badkamer en een dakterras aan. Deze twee slaapkamers zijn verbonden met elkaar d.m.v. een inloopkast. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een hoge schouw en grote raampartijen. De slaapkamer heeft vaste kasten en een wastafel. Naast deze slaapkamer tref je de badkamer aan. De

Belangrijke informatie

sfeervolle badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom en spiegel, een zwevend toilet, een ligbad én een inloopdouche. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde. Via de overloop is het dakterras bereikbaar. Hier is plaats voor een fijne loungeplek.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier treffen we nog drie fijne slaapkamers aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede slaapkamer aan de voorzijde en de derde ligt centraal op de verdieping. De tweede heeft met openslaande deuren toegang tot een Frans balkon. Deze verdieping heeft in de zijwand een dakkapel. Ook deze slaapkamers zijn keurig afgewerkt. Vier van de vijf slaapkamers zijn voorzien van een vaste wastafel.

Tuin:

De woning heeft een smalle voortuin en een romantische, beschutte achtertuin. De tuin is deels bestraat en deels groen. Er is ruimte genoeg voor het plaatsen van een eettafel om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. In de tuin staat een houten berging. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze zeer fraaie karakteristieke 2-onder-1-kapwoning (1895) is gelegen aan een rustige weg in de kind-

riendelijke Rosmolenbuurt. Je woont hier op slechts enkele minuten lopen van het centrum van Zaandam, waar je tal van winkels, horeca en culturele voorzieningen aantreft. Onder meer het Zaantheater bevindt zich op loopafstand. Ook de supermarkt vind je op korte loopafstand van de woning. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. De vele sportfaciliteiten van Zaandam zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte vind je op enkele minuten lopen en naar het NS-station fiets je in vijf minuten. Er zijn snelle, directe treinverbindingen naar onder meer Amsterdam Centraal, Alkmaar en Schiphol. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 of naar de A7 richting Purmerend en Hoorn.

Kenmerken van de woning

- ✔ Fraai gerenoveerde, karakteristieke 2-onder-een-kapwoning met tuin
- ✔ De woning is sinds 2003 door de huidige bewoners van fundering tot dak aangepakt
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Stijlvolle uitstraling
- ✔ Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt
- ✔ Zowel de supermarkt, kinderopvang als scholen en het Zaantheater bevinden zich op loopafstand
- ✔ Goed 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 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.

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 1895. 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 interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

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.**

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