



**Beste
Bert,**

**Tja... hier worden we
even stil van!**

Krommenie

Busch 1

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheeken

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 € 1.150.000 k.k.

Woonoppervlakte
150 m²

Inhoud
682 m³

Perceeloppervlakte
606 m²

Energielabel
A

De entree



Kun je het je al inbeelden? Je loopt via je eigen oprit en deze sfeervolle entree naar jouw eigen woning op deze schitterende locatie!

De oprit is ruim genoeg voor het parkeren van twee auto's en er is tevens een vrijstaande garage.



De woonkamer

De royale living is speels ingedeeld, sfeervol en v.v. vele ramen. Wil je het iets moderner? Kijk dan naar de impressie.



De woonkamer biedt door de vele raampartijen mooie vergezichten en toegang tot het fraaie terras aan het water!



De keuken



Geniet van het koken
in de op maat
gemaakte keuken,
uitgerust met diverse
inbouwapparatuur.
Niet jouw stijl? Geen
zorgen, we hebben
een sfeervolle
impressie van hoe het
kan worden. Vanuit
de keuken bereik je
de ruime bijkeuken,
voorzien van
aansluitingen voor het
witgoed.



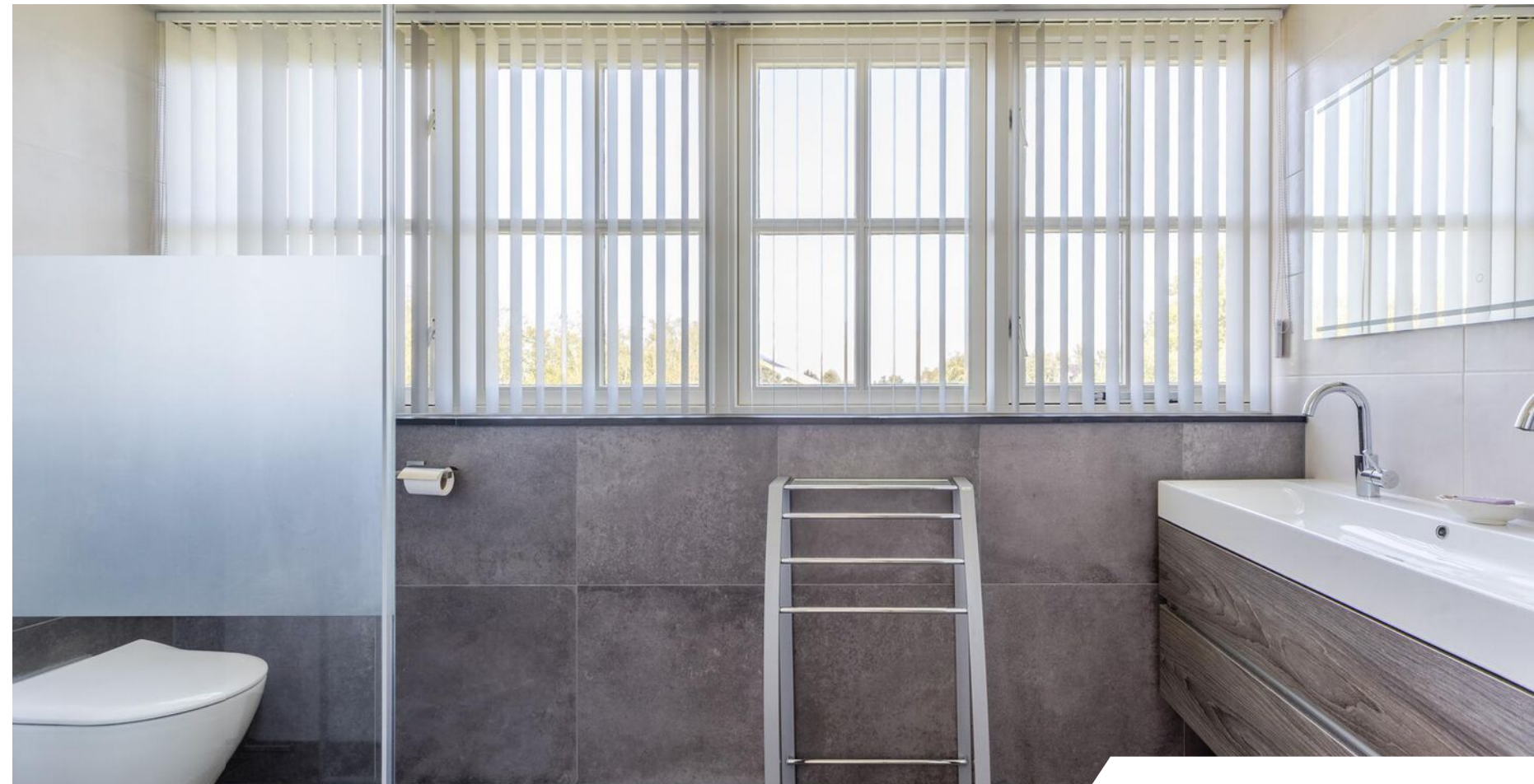
De 1e verdieping

Ook hier warme voetjes, vanwege de vloerverwarming! Er zijn twee slaapkamers, de badkamer en een vliering.



De badkamer

Zelfs hier is er vrij uitzicht! Er is een fraai badmeubel, toilet en inloofdouche met hand- en regen-douche.



De tuin

Wat wil je nog meer?
Een fraai aangelegde,
zonnige tuin rondom
het huis! Een ligging
aan het water en een
eigen boothuis!



Genieten.....

In de zomer met de boot het water op of in de winter de schaatsen onder binden. Dat is toch puur genieten!!!



Plattegrond

Begane grond huidige situatie



Plattegrond

Begane grond (inclusief mogelijkheid extra slaapkamer)

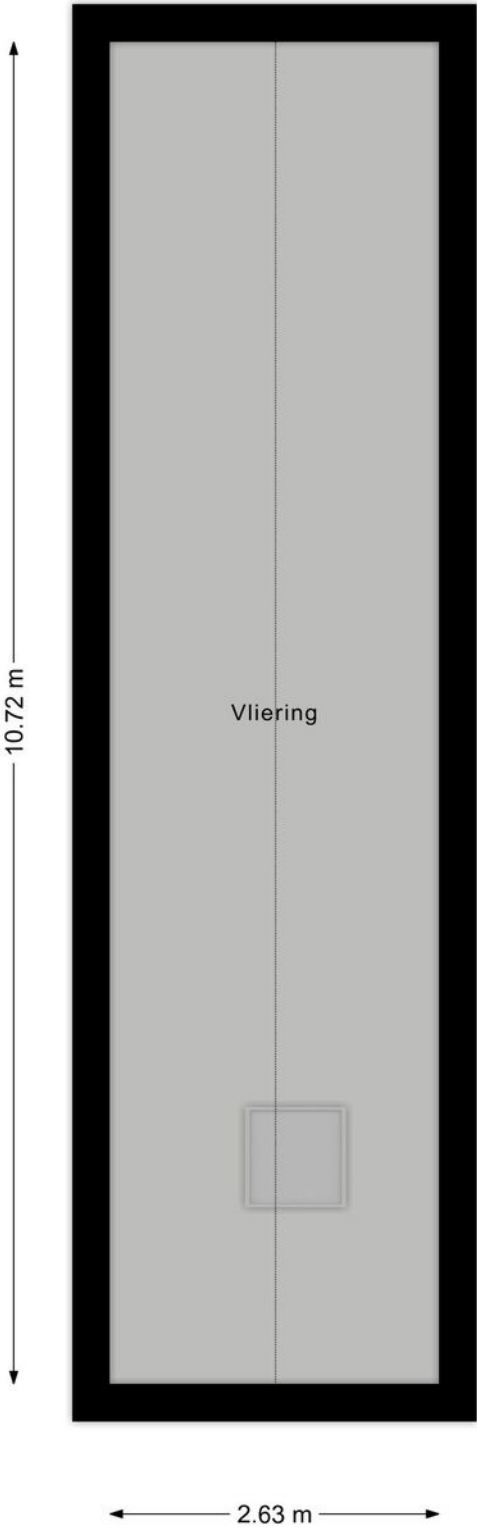
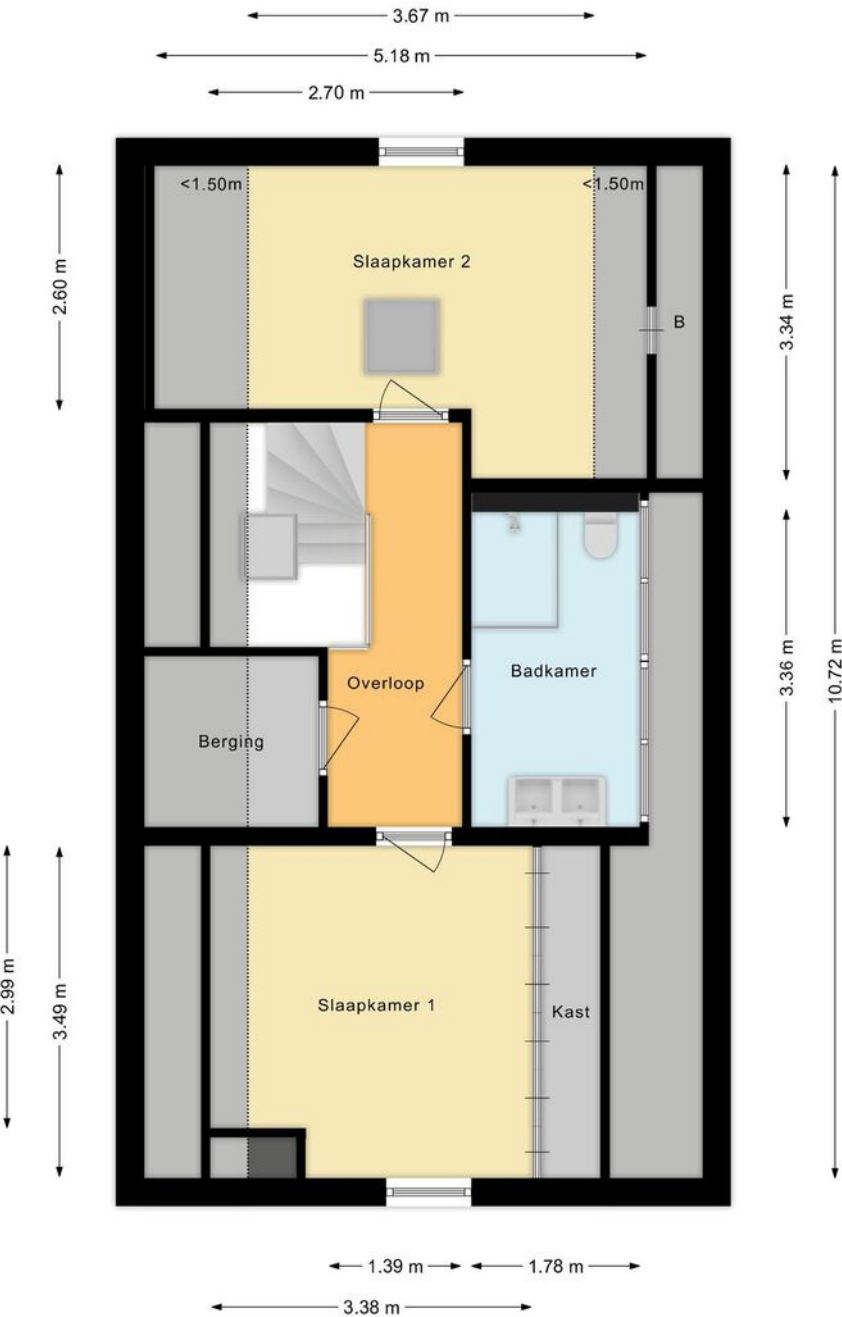


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

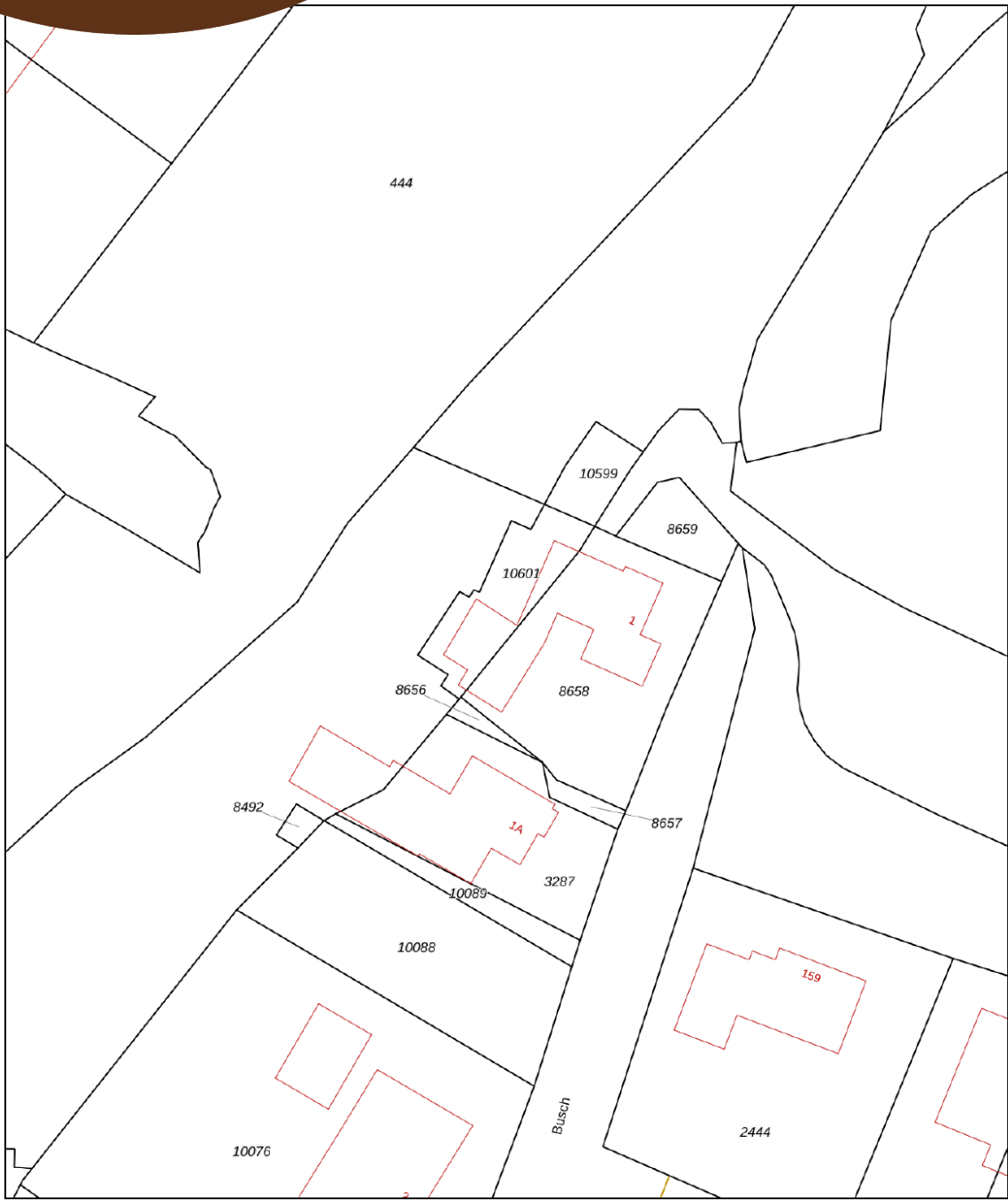
Vliering



Ligging

Kadastrale kaart (sectie B nr. 8658 + 8659+
10601 + 10599)

Uw referentie: Busch



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Krommenie

Sectie B

Perceel 10601

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.

kadaster

Belangrijke informatie

Een duurzame parel aan open vaarwater! Op een prachtige, rustige plek staat deze VRIJSTAANDE VILLA met prachtige aangelegde, zeer ruime tuin met terrassen aan het water en een apart botenhuis. Deze woning is onder andere voorzien van 34 zonnepanelen, vloerverwarming, warmtepomp en pelletkachel. Ondanks de vrijstaande ligging heb je hier een lage energierekening.

De woning met vrij uitzicht en optimale privacy heeft een eigen botenhuis en een vrijstaande garage. De woning is in 1993 gebouwd en de verkopers hebben, als eerste en enige bewoners, het sfeervolle huis uitstekend en met liefde onderhouden en aangepast aan de huidige tijd.

Op de begane grond tref je een zee aan ruimte aan en op de eerste verdieping tref je nu twee royale slaapkamers en de moderne badkamer aan. De ruimte kan ook anders worden ingedeeld, zodat er meer slaapkamers kunnen worden gerealiseerd. Het is namelijk mogelijk om op de begane grond nog een slaapkamer en badkamer te realiseren! Kortom, een prachtig huis waar je bij binnenkomst meteen verliefd op wordt!

Is je interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak om dit prachtige huis te bezichtigen!

We nemen je mee:

- Duurzaam woongenot: 150 m2
- Speels ingedeelde, lichte woonkamer met open

keuken

- Fraaie, zeer ruime keuken met inbouwapparatuur, o.a. een inductiekookplaat
- Voorzien van vloerverwarming op beide etages
- Speelse variatie in plafondhoogte in het woongedeelte
- Drempelloos (m.u.v. bijkeuken)
- Ramen en deuren met sfeervolle roedeverdeling
- Tuin rondom met diverse zitmogelijkheden en terrassen aan het water
- Twee royale slaapkamers (mogelijkheid voor meer slaapkamers)
- Ruime, lichte eigentijdse badkamer
- Bijkeuken en (fietsen)berging
- Grote bergvliering
- Botenhuis
- Vrijstaande garage

Loop je met ons mee?

Via de deels met grind bedekte en deels groene voortuin met eigen oprit en garage bereiken we de voordeur van de woning. Entree met garderobe en meterkast, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De speels ingedeelde woonkamer heeft maar liefst 14 raampartijen en op twee plaatsen openslaande deuren naar de tuin. De deuren aan de achterzijde bieden toegang tot een groot zonnig terras aan het water. Aan de voorzijde is het ruime zitgedeelte met pelletkachel gesitueerd. Dit is de perfecte ruimte om een thuiswerkplek te creëren. Aan de achterzijde tref je de op maat gemaakte keuken

Belangrijke informatie

aan en de mogelijkheid om een ruime eettafel te plaatsen om gezellig met familie en vrienden te dineren. De keuken heeft grijsblauwe fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. Je treft hier ook een trapkast aan. Opvallend is het hoogteverschil in de plafonds en de deels strakke en deels decoratieve muren en hoge ramen die de ruimte tot een sfeervol geheel maken. Via de woonkamer heb je toegang tot een ruime bijkeuken met o.a. de aansluitingen voor het witgoed en via de bijkeuken is een (fietsen)berging bereikbaar. Hier vind je ook de technische installatie. De berging heeft een toegangsdeur naar de voortuin.

Eerste verdieping:

Via het trappenhuis in de hal, waar het daglicht binnenkomt via een Velux dakraam, bereik je de overloop van de eerste verdieping. Hier zijn twee royale slaapkamers, een berging en de badkamer te vinden. Deze verdieping heeft aan de zijgevel een dakkapel. Een slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een brede vaste kast, de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde. De zeer ruime badkamer ligt centraal op de verdieping. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel met twee kranen en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche.

Vliering:

Voor al je spullen die je niet dagelijks nodig hebt, biedt de handige vliering een perfecte opbergruimte, eenvoudig bereikbaar via een vlizotrap vanuit de

slaapkamer.

Buitenruimte:

De woning heeft een grote zonnige tuin rondom de woning. De fraai aangelegde en volgroeide tuin ligt aan de achterzijde aan open vaarwater. Je vindt hier verschillende terrassen, groene borders met vaste planten en een grasveld. De deels betegelde tuin is keurig onderhouden en biedt mogelijkheden om verschillende loungeplekken te realiseren en heerlijk buiten te eten in de zomermaanden. In de tuin, grenzend aan het water, tref je een eigen botenhuis aan. Ideaal voor de watersportliefhebber!

Parkeren:

De woning heeft een eigen oprit, waar ruimte is voor twee auto's en er is een ruime garage met elektra.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze unieke vrijstaande VILLA met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg is gelegen in de kindvriendelijke buurt Wijk 62 Krommenie West. De woning ligt aan open vaarwater. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loop- of korte fietsafstand. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en scholen. Meerdere sportfaciliteiten zijn lopend of per fiets bereikbaar. De bushalte vind je op loopafstand, terwijl het NS-station per fiets goed bereikbaar is. Met de auto zijn zowel de snelweg A9 richting Alkmaar en Haarlem als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Unieke plek in Krommenie met prachtig uitzicht over de Kerksloot en De Ham
- ✔ Sfeervolle, duurzame, ruime villa met grote tuin rondom gelegen aan open vaarwater
- ✔ Eigen botenhuis, ideaal voor de watersportliefhebber
- ✔ Maar liefst 34 zonnepanelen, warmtepomp, pelletkachel en inductie kookplaat
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Centrale ligging in groene en kindvriendelijke buurt
- ✔ Goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Boven eettafel, achterkamer en in de hal		•	
Bijkeuken: 2 voorraadkasten	•		
Jaloezieen	•		
Gordijnen en gordijnrails slaapkamers	•		
Horizontale lamellen + shutters openslaande deuren 3 x (waarvan 1 enkel)	•		
Vloerbedekking	•		
Plavuizen	•		
Schilderij ophangstelsysteem overloop	•		
Pelletkachel			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Tafel met 3 stoelen		•	
Kast (vitrine)		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
2 x Planchet en spiegel	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Lamellen voor de ramen	•		
Badkamer Infrarood paneel	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		•	
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
Boiler	•		
Warmtepomp en toebehoren	•		
Waterontharder Amy	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	•		
Op vlonder (terras) 6 stuks plantenbakken + 3 grote plantenbakken	•		
Buitenverlichting	•		
Lantaarn aan het water	•		
Werkbank in schuur + metalen kast in schuur	•		
Elektrische verwarming bijkeuken	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Lantaarn binnentuin		•	
Garage bewegingsmelder	•		

Clausules koopakte

Notariskeuze

In verband met de aankoop van twee percelen grond van Staatsbosbeheer is het aan de verkoper voorbehouden om de notaris aan te wijzen die de akte van levering zal opstellen en passeren. Koper verklaart zich akkoord met deze gang van zaken en zal zijn medewerking verlenen aan de verdere afhandeling van de levering via de door verkoper aangewezen notaris.

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.

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1993. 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.

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 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.



**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.

**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

Krommenie, Busch 1

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