



**Beste
Bert,**

**Wat een leuke
karakteristieke woning!**

Broek Op Langedijk

Dorpsstraat 163

 **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 € 400.000 k.k.

Woonoppervlakte
141 m²

Inhoud
520 m³

Perceeloppervlakte
135 m²

Energielabel
D

De woonkamer



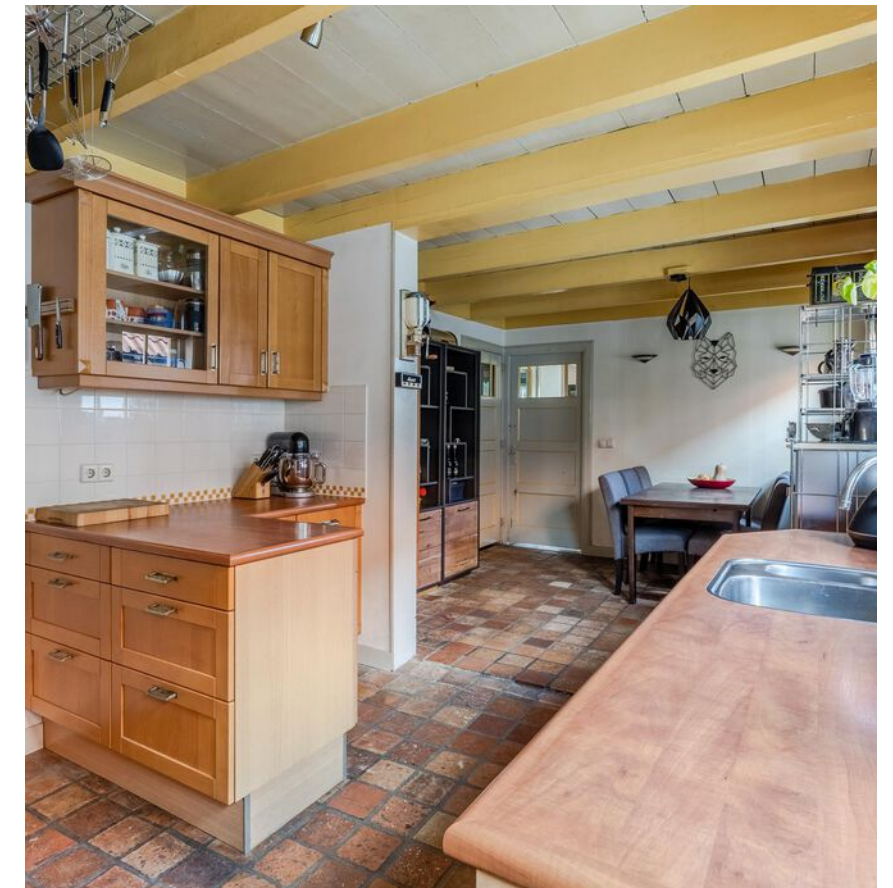
De woonkamer heeft aan de voorzijde een tweetal raampartijen met glas-in-lood bovenlichten. In het plafond zijn de balken zichtbaar en er liggen houten vloerdelen. Via de woonkamer bereik je de keuken.



De keuken



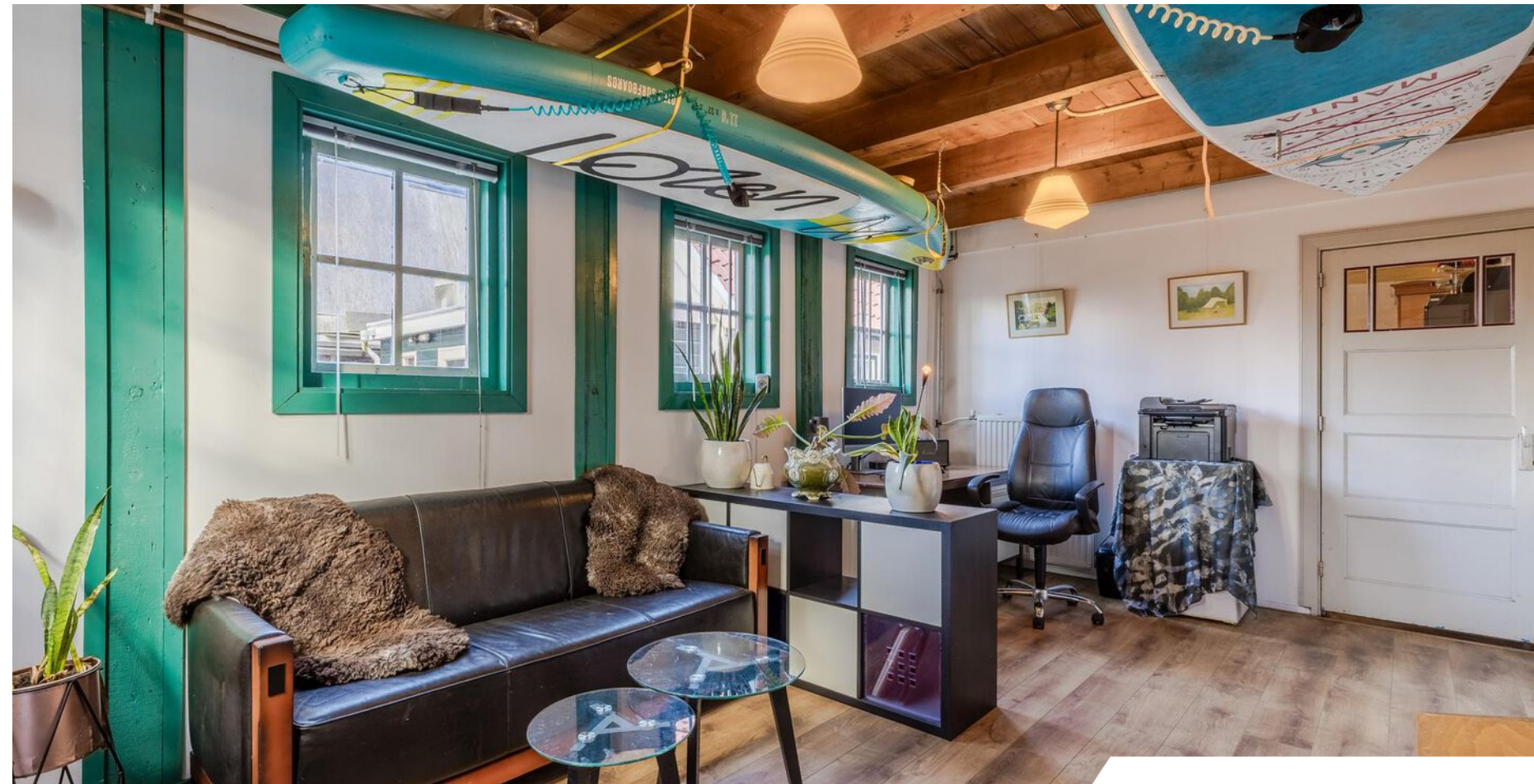
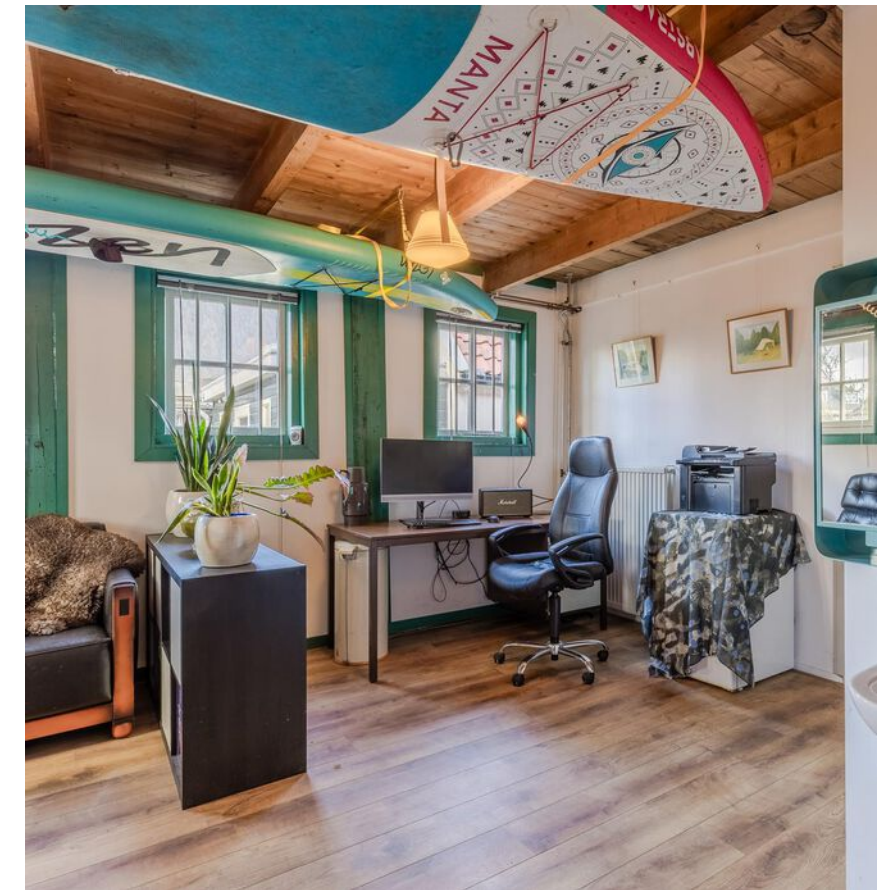
De keuken is voorzien van een viertal ramen en een deur naar de steeg (deze deur wordt dagelijks gebruikt als toegangsdeur tot de woning). De keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Ook hier zijn de balken zichtbaar en op de vloer liggen plavuizen.



Kantoorruimte



Via de keuken is het ruime kantoor bereikbaar. In 2014 is de schuur in stijl verbouwd tot kantoor. Het kantoor is ruim genoeg voor een aantal werkplekken en/of een zithoek. Er is een wastafel beschikbaar. Ook kan er met deze ruimte nog een extra slaapkamer gerealiseerd worden!



De badkamer



In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel en een ligbad met douche aan. Ook de aansluiting voor het witgoed is hier te vinden. Vanuit de badkamer heb je een open verbinding met de toiletruimte. In de badkamer en het toilet heb je de beschikking over vloerverwarming.



Eerste verdieping

Hier tref je de slaapkamers en tussenkamers aan. Ook is deze ruimte voorzien van Velux dakramen.



De tuin

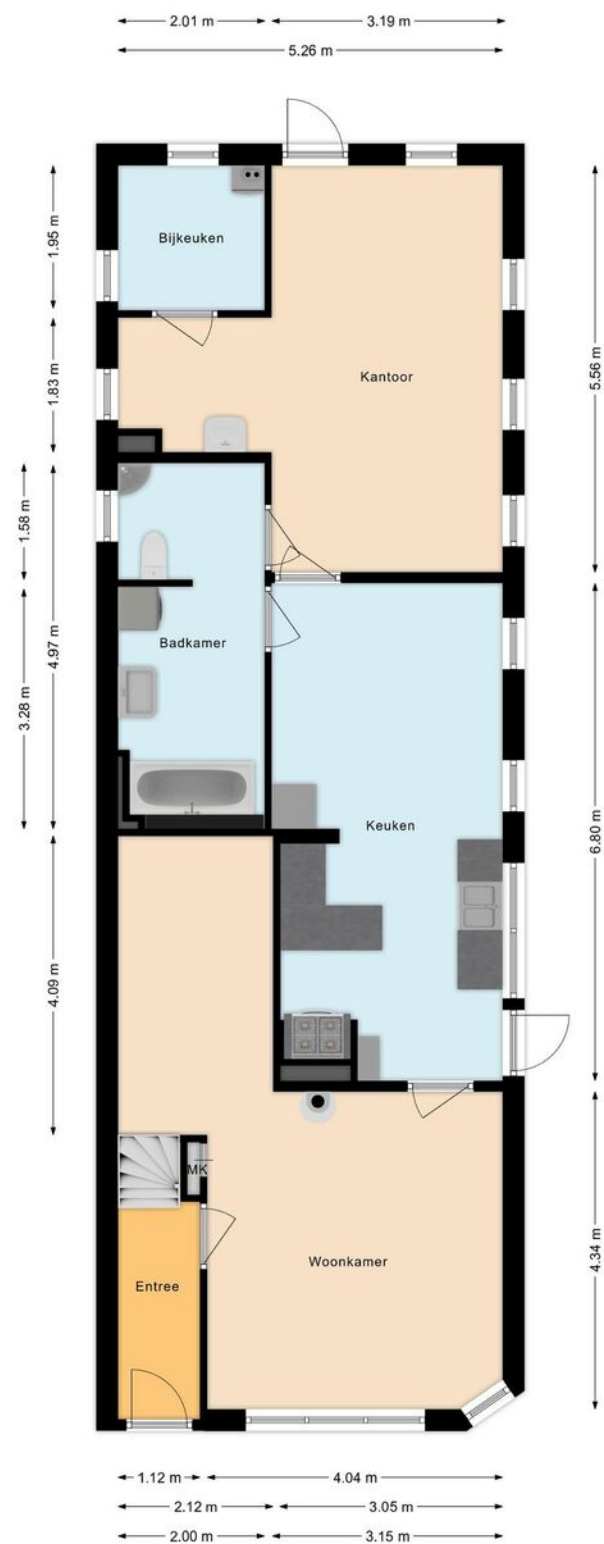


Via een gezamenlijke steeg naast de woning is via een houten poort de tuin bereikbaar. In de beschutte tuin is er plaats genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en kinderen kunnen hier veilig spelen.



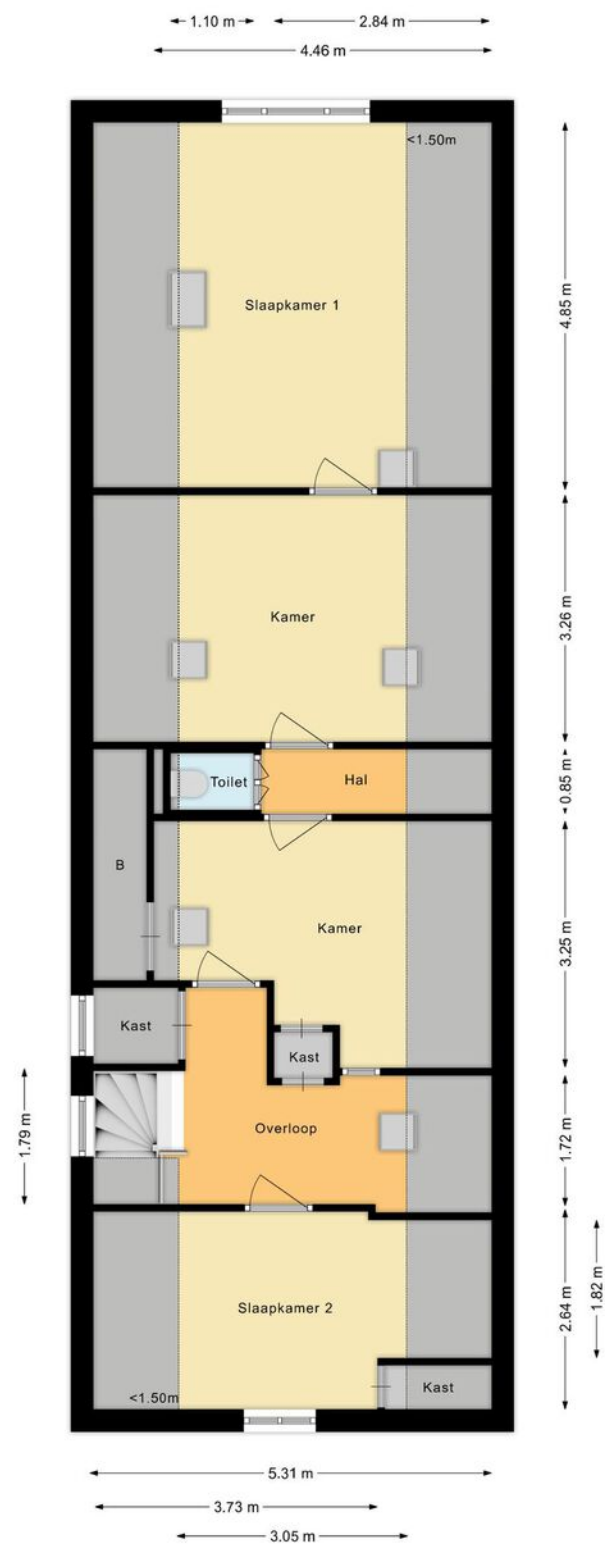
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

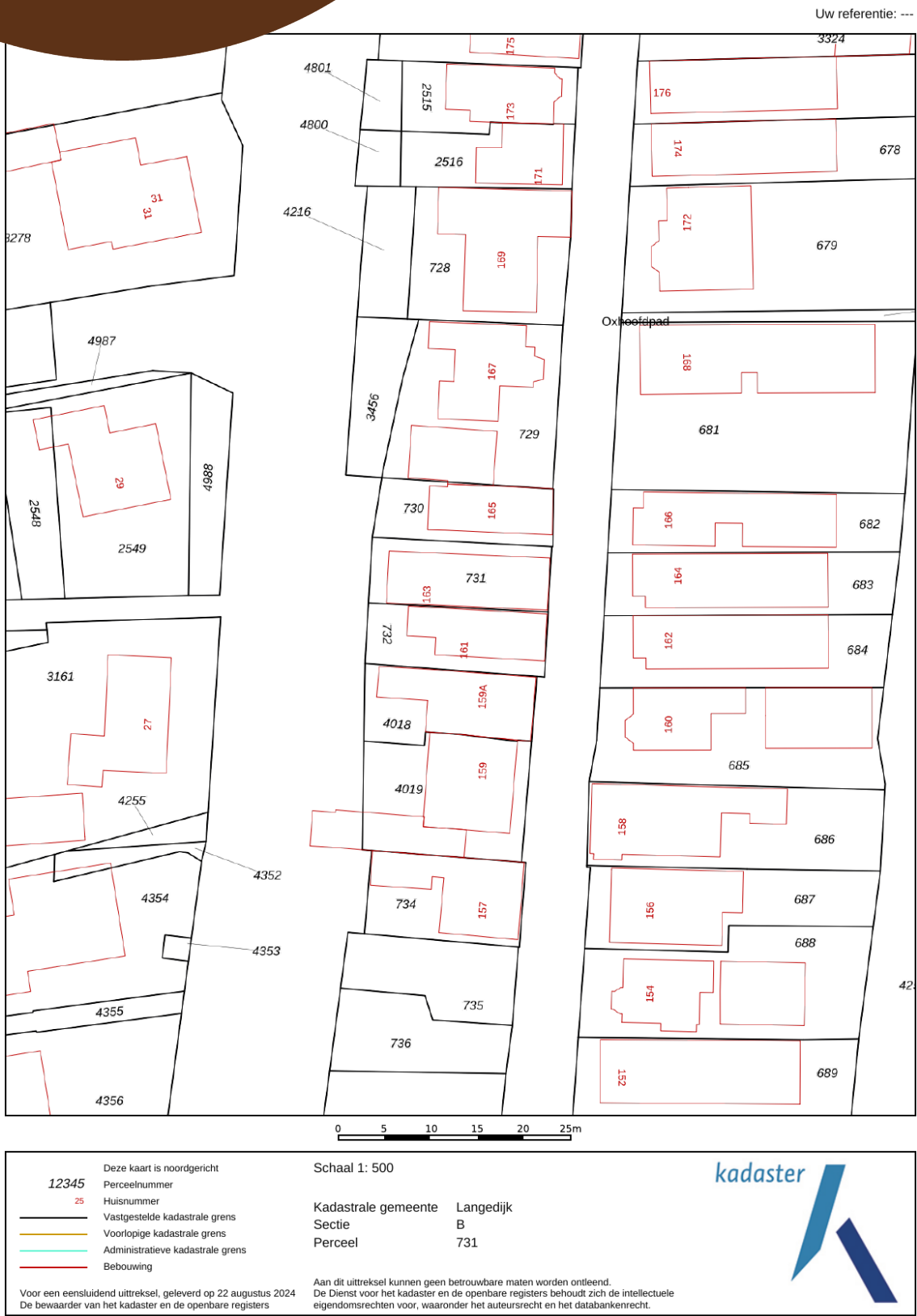
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: B Perceel: 731



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
legplanken bovenverdieping	•		
Losse kasten beneden en bovenverdieping		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Houtkachel			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer		•	
Vaatwasser	•		
Rek voor keukenvoorwerpen	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuys/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Droom je van landelijk wonen in een karakteristieke woning? Dan is dit je kans! Aan de rustige Dorpsstraat in Broek op Langedijk ligt deze prachtige woning waar de sfeer van weleer nog voelbaar is. De woning is in stijl verbouwd en gerenoveerd en de authentieke accenten zijn behouden gebleven. Een plaatje, voor de echte liefhebber, mogen we wel concluderen. De woning is heel ruim, voorzien van een kantoor en heeft op de bovenste verdieping 4 kamers, waarvan er twee in gebruik zijn als slaapkamer. Er is een tuin met berging waar je heerlijk kunt loungen. Het huis is voorzien van 10 zonnepanelen. Kortom, kom snel deze fraaie woning snel bezichtigen en maak je droom waar!

We nemen je mee:

- Woongenot: 141 m²
- Gelijkvloers wonen mogelijk (evt. slaapkamer en badkamer op de begane grond)
- Lichte woonkamer met balkenplafond en schouw met potkachel
- Door het gehele pand behouden authentieke accenten
- Stijlvolle keuken (2000) met diverse inbouwapparatuur
- Sanitair voorzien van vloerverwarming
- Badkamer voorzien van ligbad
- Kantoor (schuur verbouwd tot slaapkamer/kantoor in 2014)
- 4 ruime kamers op de eerste verdieping
- Gelegen in rustige Dorpsstraat
- Kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de stoep bereiken we de voordeur van de woning. De voordeur is voorzien van glas-in-lood bovenlichten. De hal met garderobe en trapopgang, voorzien van een terrazzo vloer, leidt naar de eerste verdieping en geeft toegang tot de ruime, sfeervolle woonkamer met schouw en potkachel. De woonkamer heeft aan de voorzijde een tweetal raampartijen met glas-in-lood bovenlichten. In het plafond zijn de balken zichtbaar en de vloer is uitgevoerd in grenen.

Via de woonkamer bereik je de keuken. Deze is in 2000 met behoud van de sfeer van weleer aangebouwd.

De keuken is voorzien van een viertal ramen en een deur naar de steeg (deze deur wordt dagelijks gebruikt als toegangsdeur tot de woning). De keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Ook hier zijn de balken zichtbaar en op de vloer liggen plavuizen. De keuken biedt genoeg ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Via de keuken zijn het zwevende toilet met fonteintje en de badkamer bereikbaar.

In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel en een ligbad met douchekop aan. Ook de aansluiting voor het witgoed is hier te vinden. Vanuit de badkamer heb je een open verbinding met de toiletruimte. In de badkamer en het toilet heb je de beschikking over vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Via de keuken is het ruime kantoor/slaapkamer bereikbaar. In 2014 is de schuur in stijl verbouwd tot kantoor/slaapkamer. Leuk stukje geschiedenis, het was oorspronkelijk een kolenschuur. Het kantoor is ruim genoeg voor een aantal werkplekken en/of een zithoek. Ook is het kantoor nog voorzien van een luik in het plafond, wat het mogelijk maakt om daar een tweede trap naar boven te realiseren. Er is een wastafel beschikbaar. Een ruimte met mogelijkheden. Via het kantoor heb je de beschikking over een bijkeuken. Hier tref je de technische installatie aan.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee bergkasten, twee slaapkamers en twee tussenkamers aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en een aan de voorzijde van de woning. Ook hier zijn de balken zichtbaar en is de sfeer behouden. Er liggen houten vloerdelen en het daglicht komt via ramen en Velux dakramen binnen. Een fijne ruimte om naar eigen ideeën en mogelijkheden te gebruiken.

Tuin:

De tuin is via de achterzijde (Voorburggracht) en via een gezamenlijke steeg naast de woning bereikbaar. In de beschutte tuin is er plaats genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en kinderen kunnen hier veilig spelen.

Een gedeelte van de tuin wordt voor circa 100 euro per jaar gehuurd van de gemeente.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Kenmerken van de woning

- ✓ Fraaie, ruime, karakteristieke en sfeervolle woning met behouden authentieke accenten en beschutte tuin
- ✓ De woning is in stijl verbouwd en heeft een eigen kantoor
- ✓ 10 zonnepanelen en voorzien van glasvezelaansluiting
- ✓ Gedeeltelijk vloerverwarming
- ✓ Landelijke, dorpse ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✓ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✓ 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(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 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 (1886l). 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.

Bekendheidsclausule

Koper is ermee bekend dat een deel van de achtertuin niet in eigendom bij het perceel behoort en gehuurd wordt van de gemeente Dijk & Waard.

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.

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 financieringsvoorboud 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.**



Broek Op Langedijk, Dorpsstraat 163

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