



**Beste
Bert,**

**Karakteristieke knusse
woning!**

Broek Op Langedijk

Dorpsstraat 165

 **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 € 289.000 k.k.

Woonoppervlakte
70 m²

Inhoud
281 m³

Perceeloppervlakte
120 m²

Energie label
G

De woonkamer

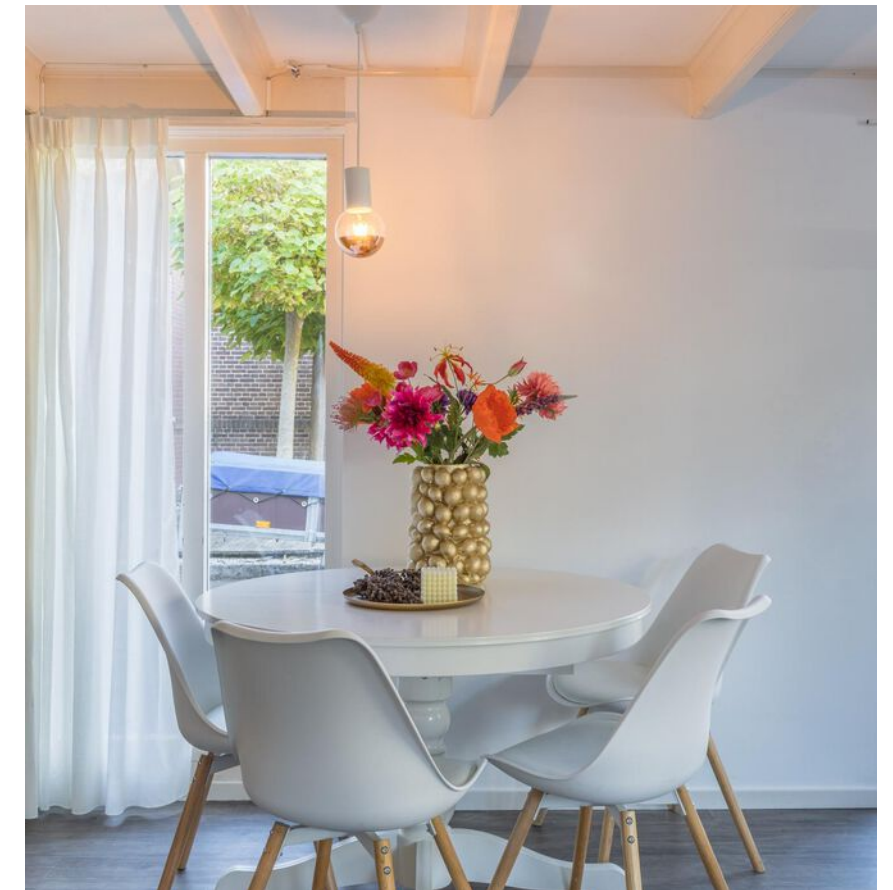
Via de deur met glas-in-loodramen, stap je de sfeervolle woonkamer binnen. De woonkamer heeft een mooie lichtinval.



De keuken



Achterin de woonkamer tref je de dubbelzijdige keuken aan. De keuken is tot aan het plafond betegeld met witte metrosteentjes. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. Op de vloer ligt laminaat en de muren zijn strak afgewerkt.



De badkamer



Via de bijkeuken bereik je de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een designradiator en een inloofdouche met regendouche.



Zolderverdieping

Hier tref je twee slaapkamers aan. Er zijn hier ook twee afgesloten bergkasten te vinden.



De tuin



De woning heeft een zijtuin en een achtertuin. De achtertuin is niet geheel afgesloten en wordt gedeeld met de burens. Afsluiting is zeker mogelijk. Een gedeelte van de tuin wordt voor 100 euro per jaar gehuurd van de gemeente.

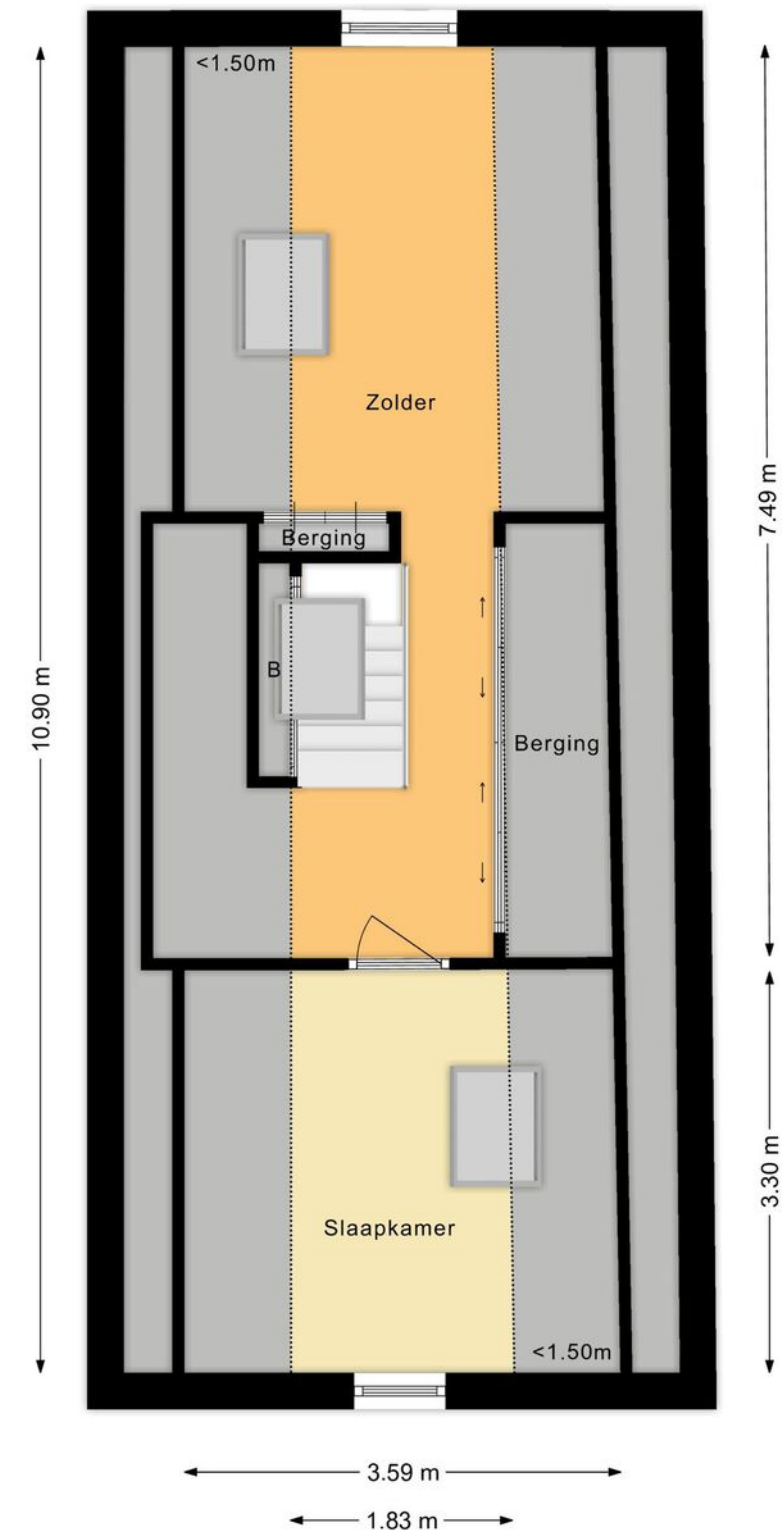


Plattegrond

Begane grond

Plattegrond

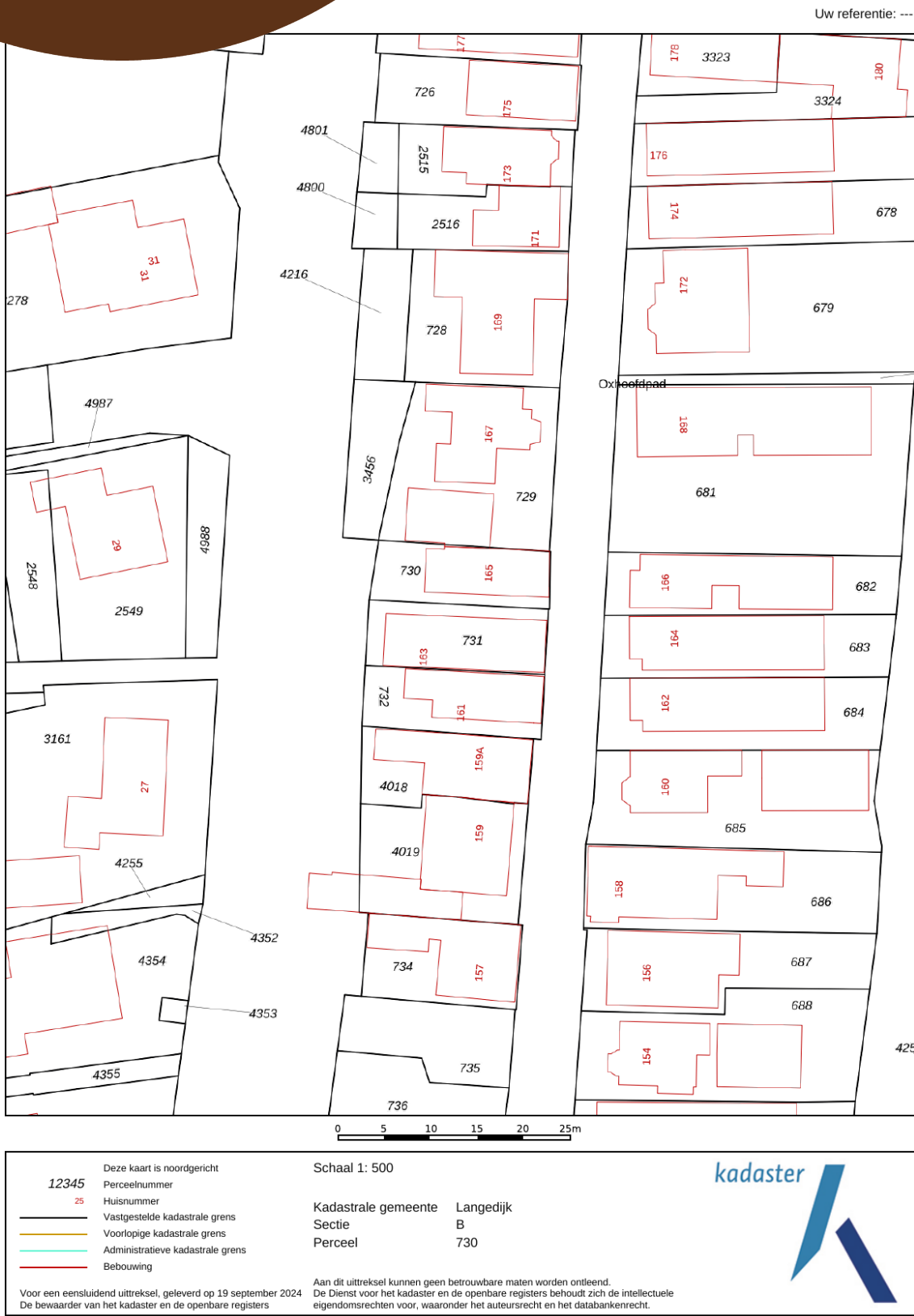
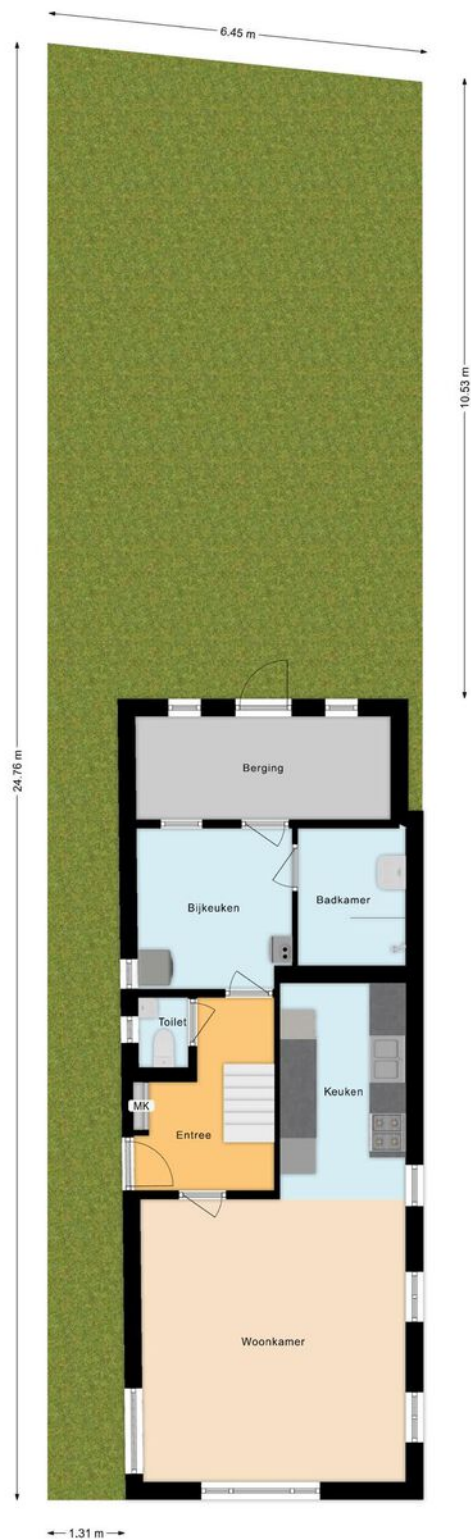
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart
Perceel: 730 Sectie: B



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie		•	
Vaatwasser		•	
Koffiezetapparaat	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	
Douche (cabine/scherf)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Buitenverlichting	•		
Lawn mower	•		

Belangrijke informatie

Wat een heerlijke sfeer tref je in deze knusse, karakteristieke woning aan! Je woont hier landelijk en het huis, met zowel binnen als buiten authentieke accenten, heeft een diepe tuin. Je woont hier onder de plafondbalken en de woonkamer is voorzien van een prachtige keuken met inbouwapparatuur. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd. Op de lichte eerste verdieping tref je 2 keurig afgewerkte slaapkamers aan. Een betaalbare woning waar je je meteen thuis voelt.

We nemen je mee:

- Woongenot: 69,9 m²
- Sfeervolle woonkamer met open keuken
- Mooie keuken betegeld met metrosteentjes
- Zichtbare plafondbalken
- 2 lichte slaapkamers op de eerste verdieping
- Keurig sanitair
- Zijtuin en achtertuin (gedeeltelijk huur van de gemeente)
- Ruime bijkeuken en berging
- Centrale ligging in fijne kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de zijkant van de woning bereiken we de voordeur. Entree met meterkast en garderobe, staand toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan je linkerhand tref je de toegang tot de bijkeuken aan. In de bijkeuken is de aansluiting voor het witgoed te vinden en de technische installatie. De bijkeuken geeft toegang tot de berging met een deur naar de tuin. Via de bijkeuken bereik je de badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met

wastafel en spiegel, een designradiator en een inloopdouche met regendouche.

Terug in de hal tref je aan je rechterhand via een deur met glas-in-loodramen de sfeervolle woonkamer aan.

De woonkamer heeft vijf raampartijen en een mooie lichtinval. Hier zijn de plafondbalken zichtbaar en er is ruimte genoeg voor een zithoek en een eettafel.

Achterin de woonkamer tref je de dubbelzijdige keuken aan. De keuken is tot aan het plafond betegeld met witte metrosteentjes. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. Op de vloer ligt laminaat en de muren zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de vaste trap in de hal bereik je de zolderverdieping. Hier tref je twee slaapkamers aan. De lichte, goed afgewerkte verdieping heeft zowel voor als achter een raam en de rest van het daglicht komt via 3 Velux dakramen binnen. Er zijn hier ook twee afgesloten bergkasten te vinden.

Tuin:

De woning heeft een zijtuin en een achtertuin. De achtertuin is niet geheel afgesloten en wordt gedeeld met de burens. Afsluiting is zeker mogelijk. Een gedeelte van de tuin wordt voor 100 euro per jaar gehuurd van de gemeente. De tuin is grotendeels bestraat en groot genoeg om er een loungeplek te realiseren en een buitentafel te plaatsen.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke eengezinswoning (1910) is gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke omgeving. Je woont hier op loopafstand van het centrum en van een supermarkt. Kinderopvang en scholen bevinden zich eveneens op loopafstand van de woning. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Ook het natuurreservaat Poddedel is vlakbij.

De bushalte bevindt zich op loopafstand, terwijl het NS-station Heerhugowaard met de fiets in korte tijd bereikbaar is. Met de auto zijn de snelwegen A9 richting Alkmaar en Haarlem en de A7 richting Purmerend, Hoorn en Zaandam goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle, Karakteristieke, landelijk gelegen eengezinswoning met tuin
- ✔ Mooie living met open keuken en twee slaapkamers
- ✔ Energielabel: G
- ✔ Centrale ligging, supermarkt, kinderopvang en scholen vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ De uitvalswegen zijn goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Het achterste deel van de tuin is eigendom van de gemeente, met een jaarlijkse huurprijs van 100 euro

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 1910. 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.

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 geldverstrekkende 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 165

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