



**Beste
Bert,**

**Wat een woning met
potentie!**

Zaandam

Wals 7

 **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 € 475.000 k.k.

Woonoppervlakte
126 m²

Inhoud
429 m³

Perceeloppervlakte
133 m²

Energielabel
B

De woonkamer

De ruime woonkamer is momenteel voorzien van een tapijtvloer en nog volledig naar eigen smaak te moderniseren.



De keuken



Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de simpele open keuken. Deze keuken is niet uitgerust met inbouwapparatuur.



De slaapkamers

De woning beschikt over 4 royale slaapkamers met de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer te creëren.



Het sanitair



De ruime badkamer is
4/5 jaar geleden
vernieuwd en
afgewerkt met
donkere vloertegels
en witte wandtegels.
In deze ruimte tref je
een zwevend toilet,
wastafel, douche en
designradiator aan.
De badkamer wordt
verlicht met spots.



De tuin

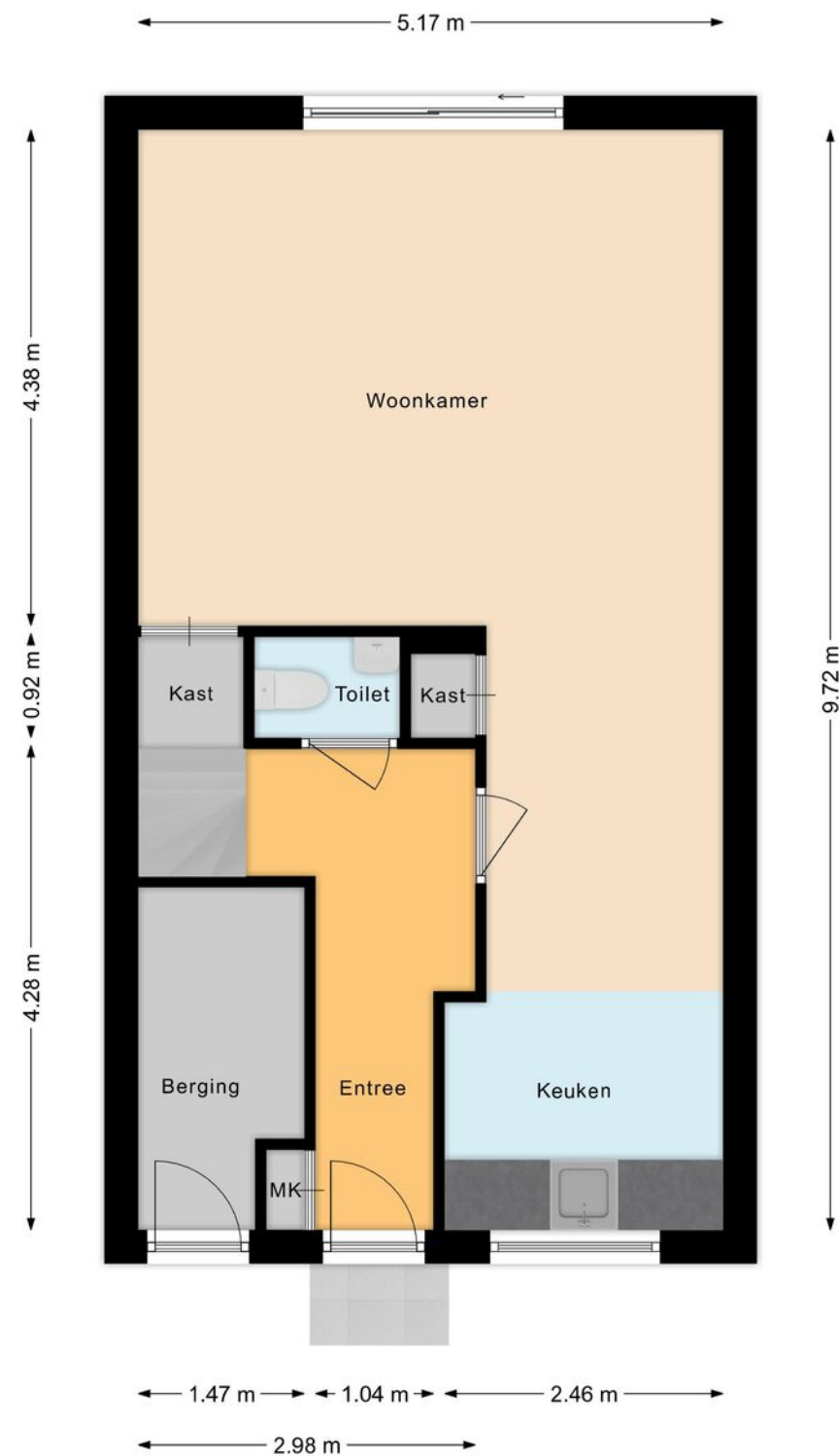


Het huis beschikt over een diepe achtertuin, die nog volledig naar eigen smaak aan te leggen is. Hier heb je alle ruimte voor een heerlijke loungeplek, een buitentafel of speelgelegenheid voor de kids. Ook is er een ruim dakterras grenzend aan de slaapkamer op de tweede verdieping. Beide gelegen op het zuidwesten.



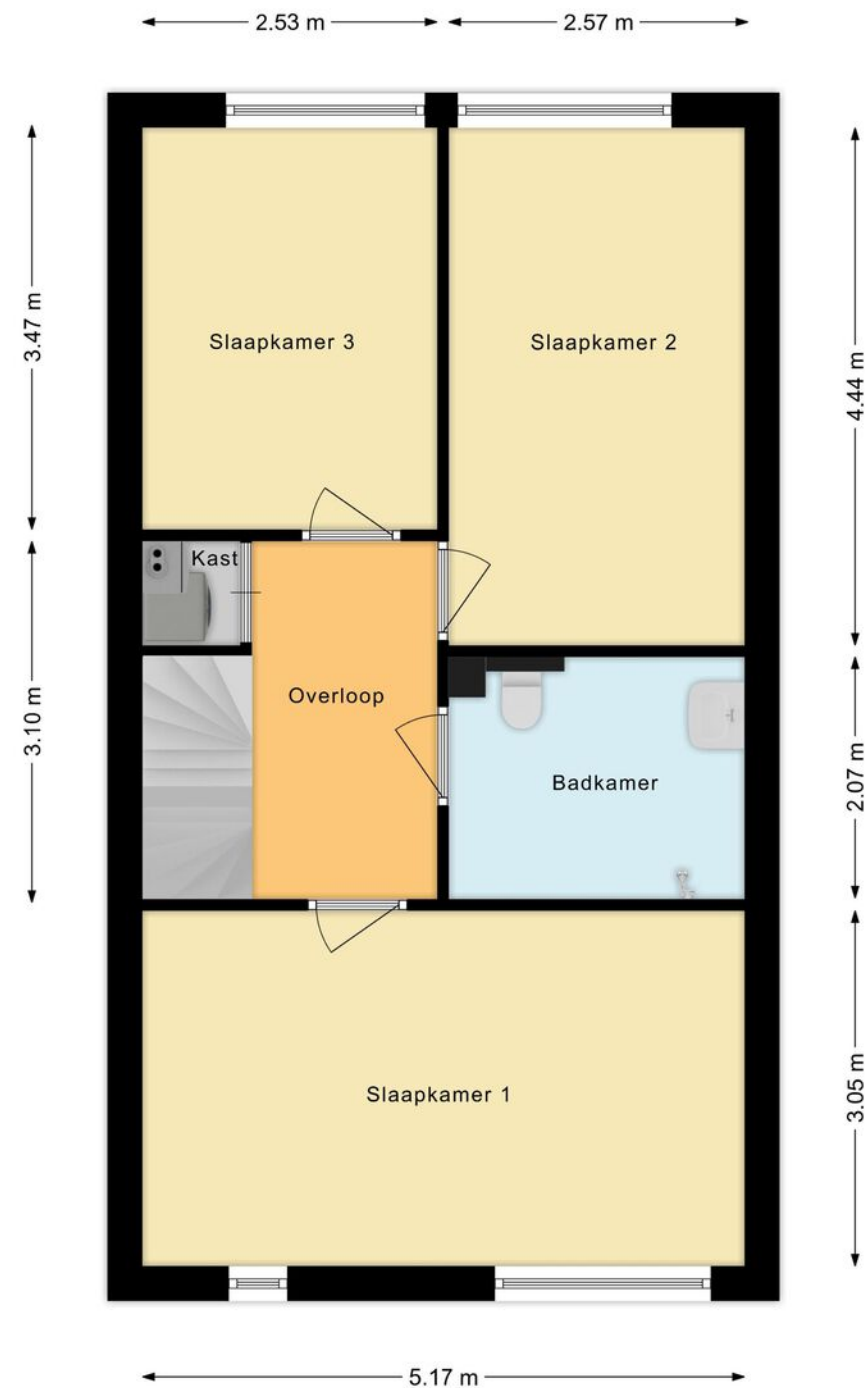
Plattegrond

Begane grond



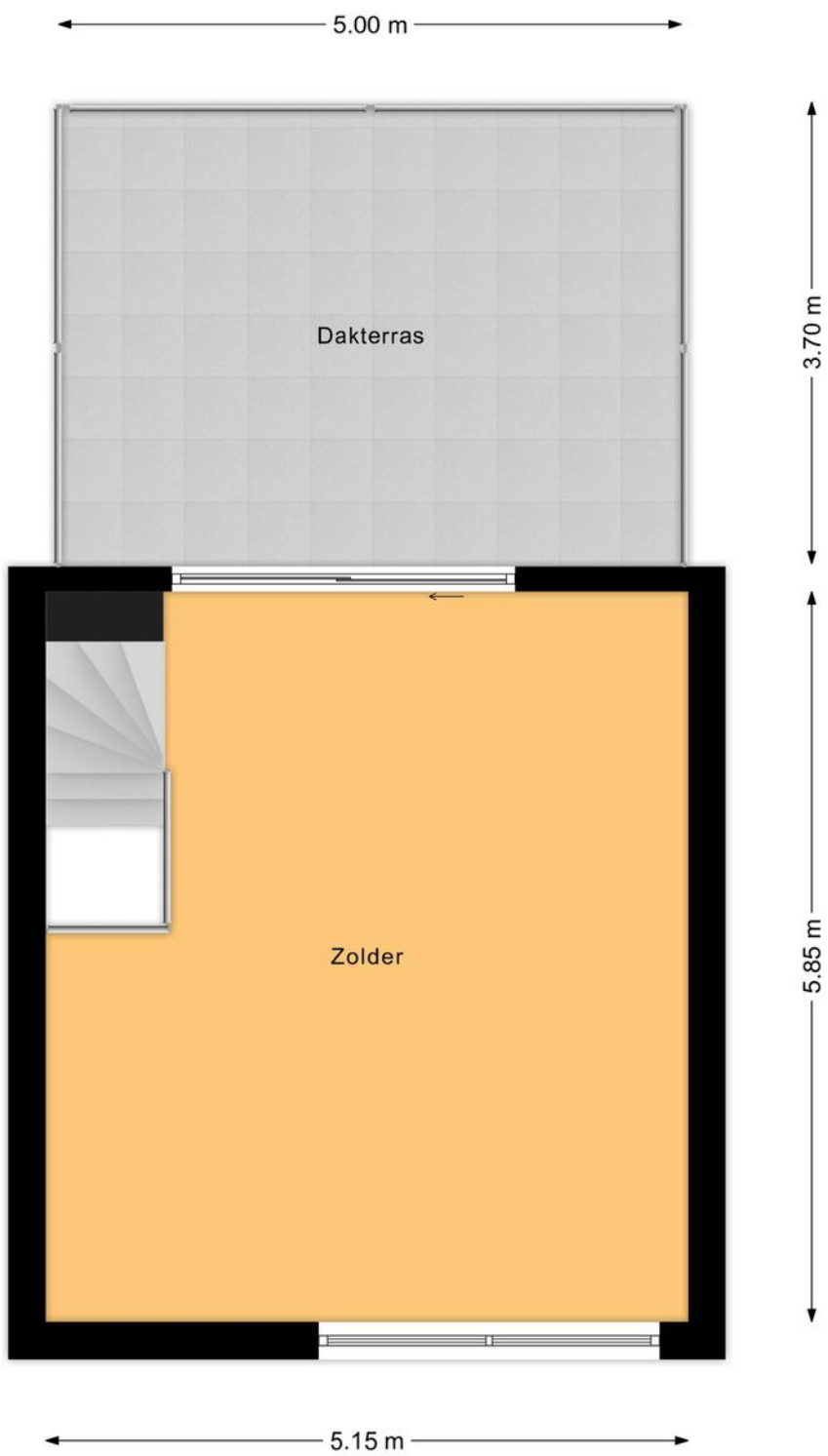
Plattegrond

Eerste verdieping

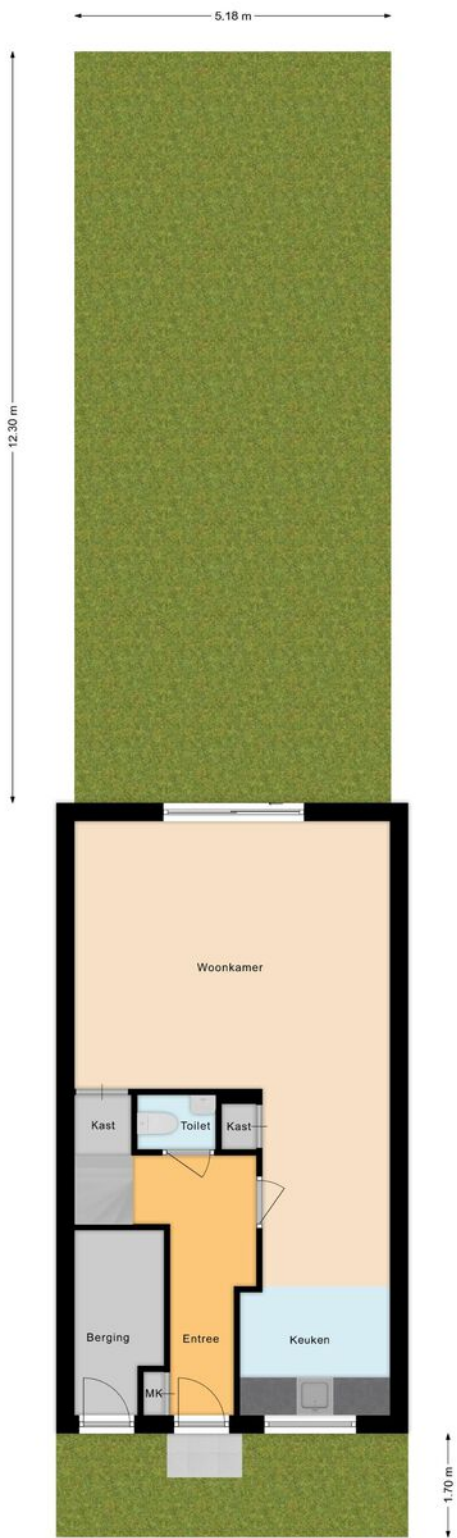


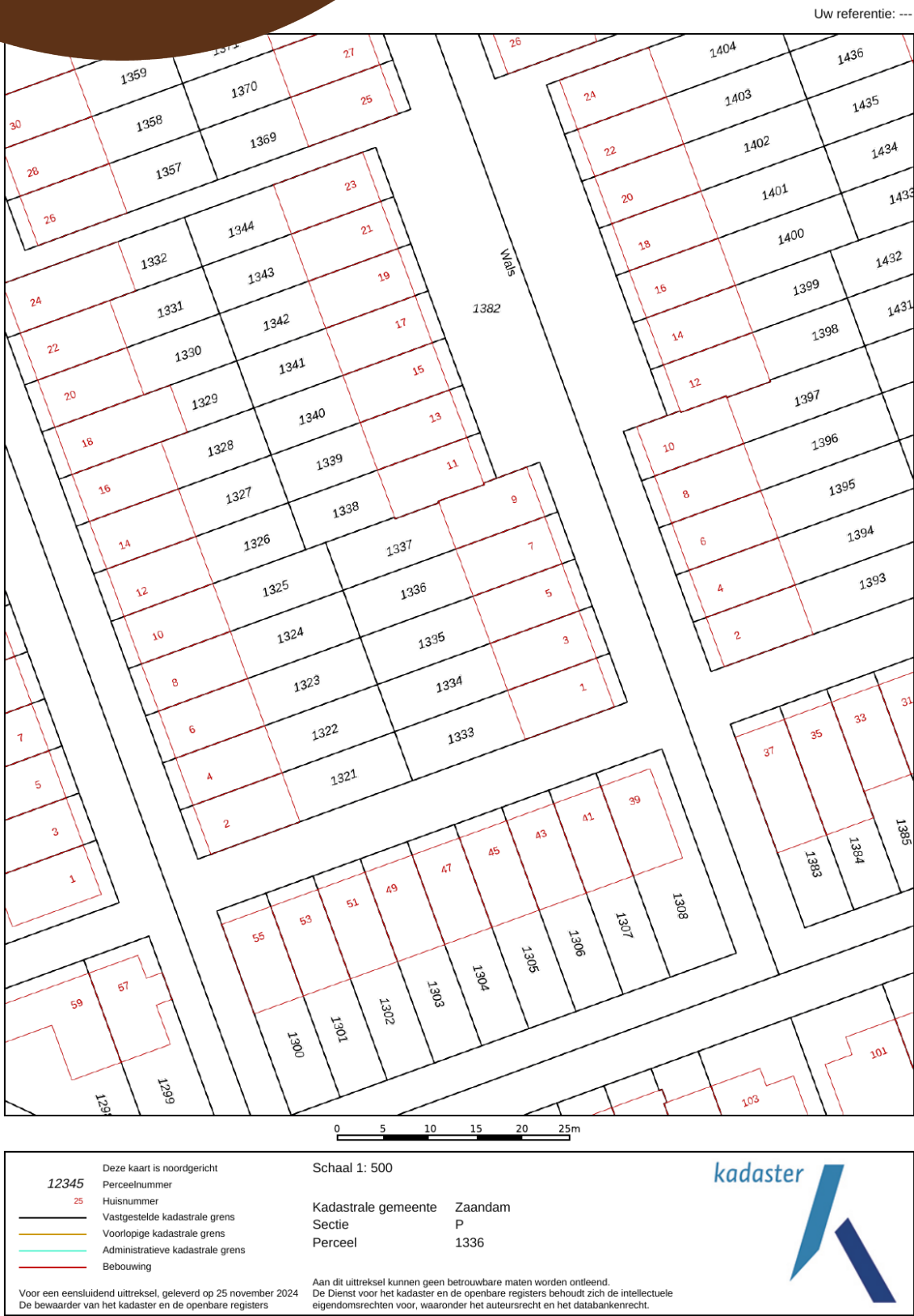
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
1 verdieping 3 kasten (originele bij de bouw opgeleverd) 1 grote linnenkast (met spiegel). 2e verdieping 1 grote linnenkast (met spiegel).	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Vloerbedekking	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Inloopbadkamer met hulpmiddelen mindervaliden: douchestoel en diverse beugels en handgrepen	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Buitenverlichting	•		
Voordeurluifel	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Een tussenwoning met veel potentie in de geliefde wijk Westerwating! Dit verrassend ruime huis is nog naar eigen smaak te moderniseren, zodat je er echt jouw thuis van kunt maken. Je vindt hier een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, goed sanitair, een royale zolderverdieping, een groot dakterras en een diepe achtertuin.

De ligging van het huis is ideaal, want je woont vlakbij een winkelcentrum, het Stadshart, scholen, parken, openbaar vervoer en uitvalswegen. Kortom: een mooie kans voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken! We nemen je mee:

- Woongenot: 126 m²
- Dient gemoderniseerd te worden
- Ruime woonkamer met schuifpui naar de achtertuin
- Eenvoudige open keuken zonder inbouwapparatuur
- Drie ruime slaapkamers
- Grote zolder met veel potentie
- Royaal dakterras
- Diepe achtertuin

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de straat bereik je de overdekte voordeur en (fietsen)berging van deze tussenwoning. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is momenteel voorzien van een

tapijtvloer en nog volledig naar eigen smaak te moderniseren. Dankzij de aluminium schuifpui aan de achterzijde en het grote raam aan de voorzijde geniet de woonkamer van een prettige lichtinval. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de simpele open keuken. Deze keuken is niet uitgerust met inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vind je drie slaapkamers, een kast met daarin de cv-installatie en de badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De kamer aan de voorzijde ligt over de gehele breedte van het huis en is daardoor zeer ruim. Alle kamers zijn heerlijk licht en nog uitstekend naar eigen wens in te richten.

De ruime badkamer is 4/5 jaar geleden vernieuwd en afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. In deze ruimte tref je een zwevend toilet, wastafel, douche en designradiator aan. De badkamer wordt verlicht met spots.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping. Deze verdieping is zeer ruim opgezet en biedt daardoor alle ruimte om een extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte te creëren. Het grote raam en de schuifpui naar het dakterras zorgen hier voor een geweldige lichtinval. Via de schuifpui stap je zo het dakterras op. Deze is royaal opgezet en biedt genoeg plek voor een loungehoek en/of tafel.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Er is betaalde parkeergelegenheid voor de deur. Er is de mogelijkheid om 2 parkeervergunningen aan te vragen.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne tussenwoning (1989) ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Westervatering. Met speelgelegenheid, een basisschool, kinderopvang en middelbare school op loopafstand, is dit een ideale plek voor een (jong) gezin.

Voor je dagelijkse boodschappen wandel je in nog geen 15 minuten naar Winkelcentrum Westervatering. Het bruisende centrum van Zaandam, met een groot aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen, ligt op korte fietsafstand. Dat geldt ook voor sportclubs, parken en het Zaans Medisch Centrum.

NS-station Zaandam is slechts 10 minuten lopen. Met de trein reis je snel naar Amsterdam Centraal (12 minuten), Schiphol (25 minuten) en Alkmaar (25 minuten). Er bevinden zich ook meerdere bushaltes op loopafstand. Met de auto zijn de belangrijke uitvalswegen A7, A8 en A10 snel bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✓ Fijne tussenwoning met diepe achtertuin
- ✓ Mooi lichtinval
- ✓ Gelegen in een populaire kindvriendelijke wijk
- ✓ Winkelcentrum Westervatering op loopafstand
- ✓ Centrum op fietsafstand
- ✓ Nabij uitvalswegen
- ✓ Energielabel: B
- ✓ Eigendom belast met erfpacht

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 hypotheek(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 1989. 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 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 - 617 99 22 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

Zaandam, Wals 7

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