



**Beste
Bert,**

**Wat een leuke
hofjeswoning!**

Zaandam

Polkahof 46

 **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 € 499.000 k.k.

Woonoppervlakte
134 m²

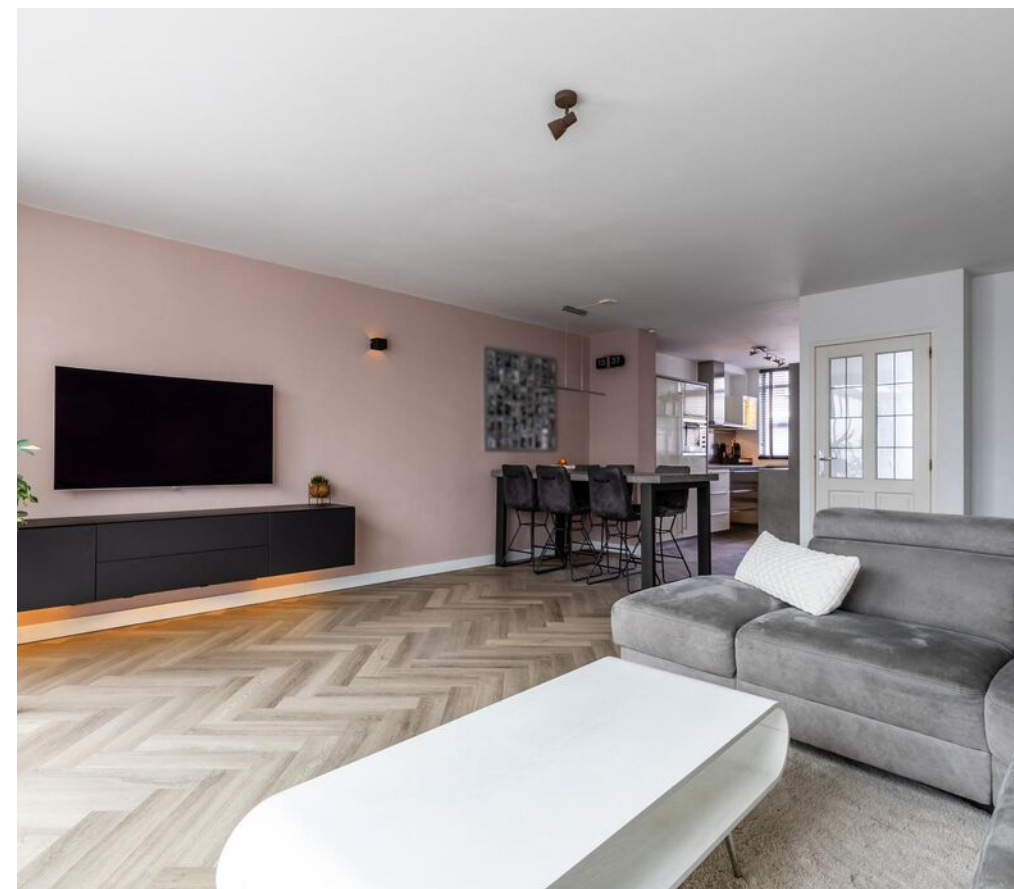
Inhoud
451 m³

Perceeloppervlakte
111 m²

Energielabel
A

De woonkamer

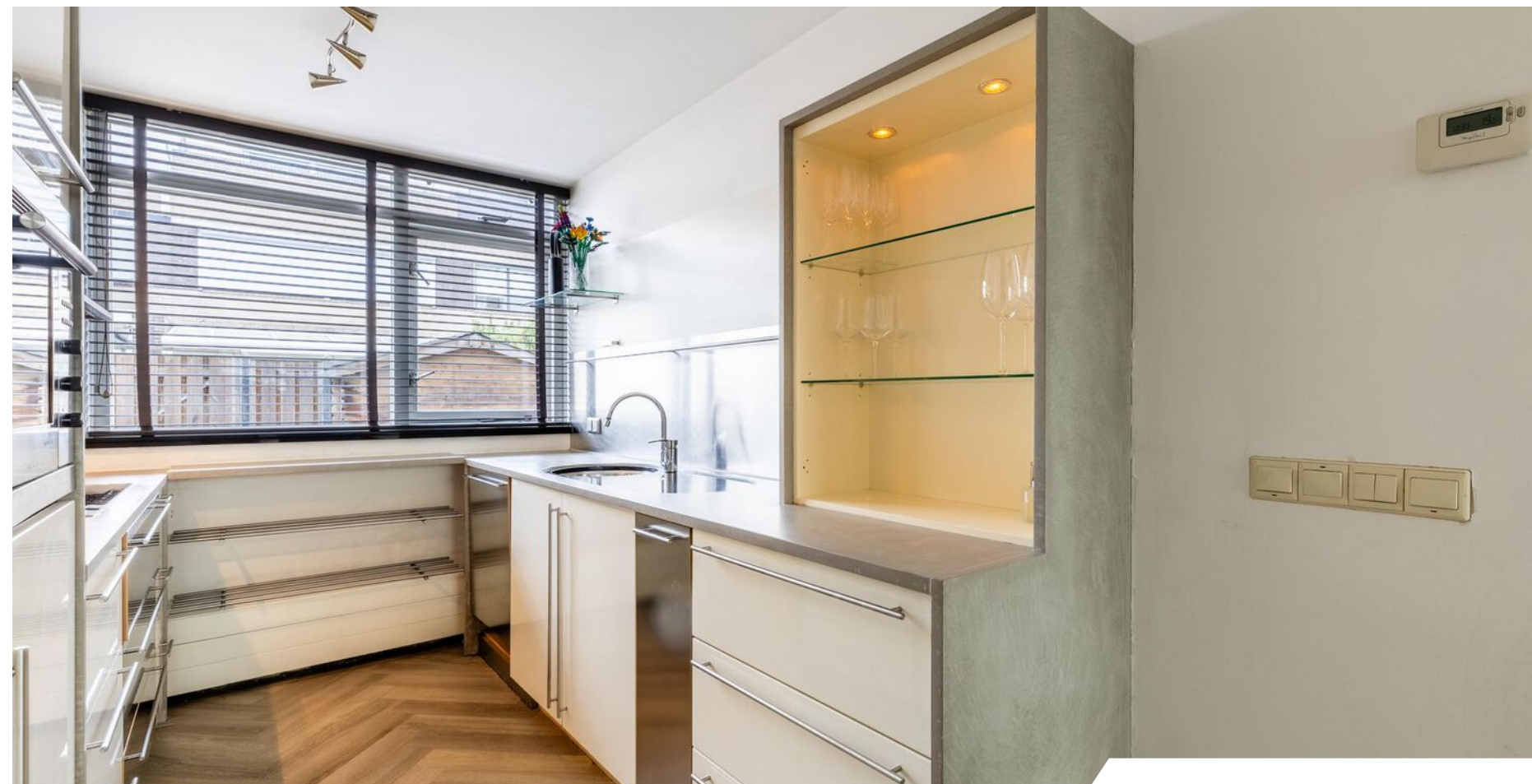
De royale woonkamer is voorzien van een schuifpui aan de achterzijde, waardoor er veel licht naar binnen komt.



De keuken



De keuken is aan de voorzijde van het huis te vinden. Deze goed onderhouden keuken bestaat uit twee keukenblokken en is uitgerust met zowel lichte als donkere keukenkastjes. Je treft hier divers inbouwapparatuur aan. De inbouwapparatuur is afkomstig uit 2014.



De slaapkamers

De woning beschikt over drie slaapkamers met de mogelijkheid tot 4 en 5.



Het sanitair

Centraal op de eerste verdieping bevindt zich de grote, prachtig betegelde badkamer. De badkamer is acht jaar geleden volledig vernieuwd en uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, bubbelbad en ruime inloopdouche met regendouche.



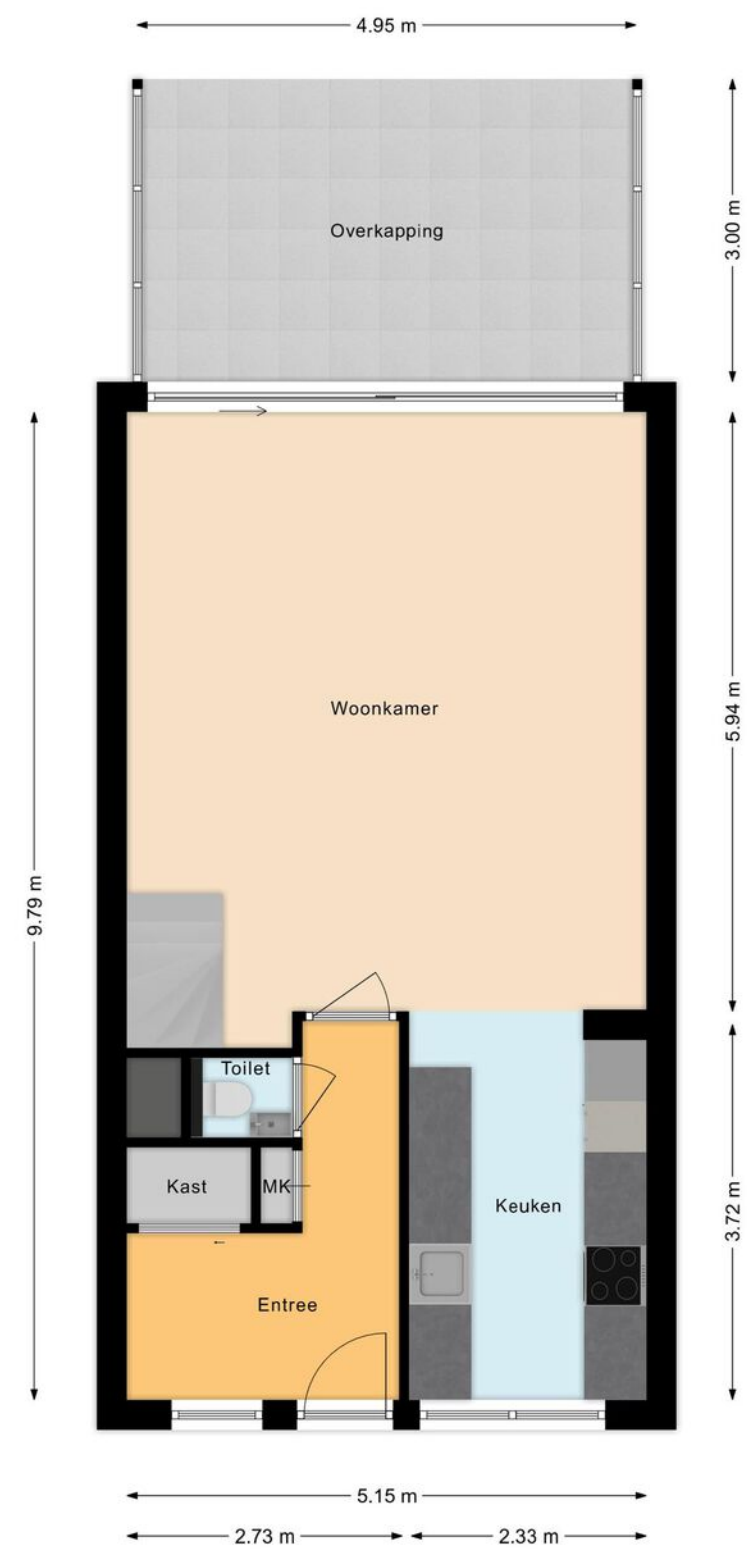
De tuin en het dakterras

De tuin is betegeld en biedt voldoende ruimte om een fijne loungeplek in richten gelegen op het zuidoosten.



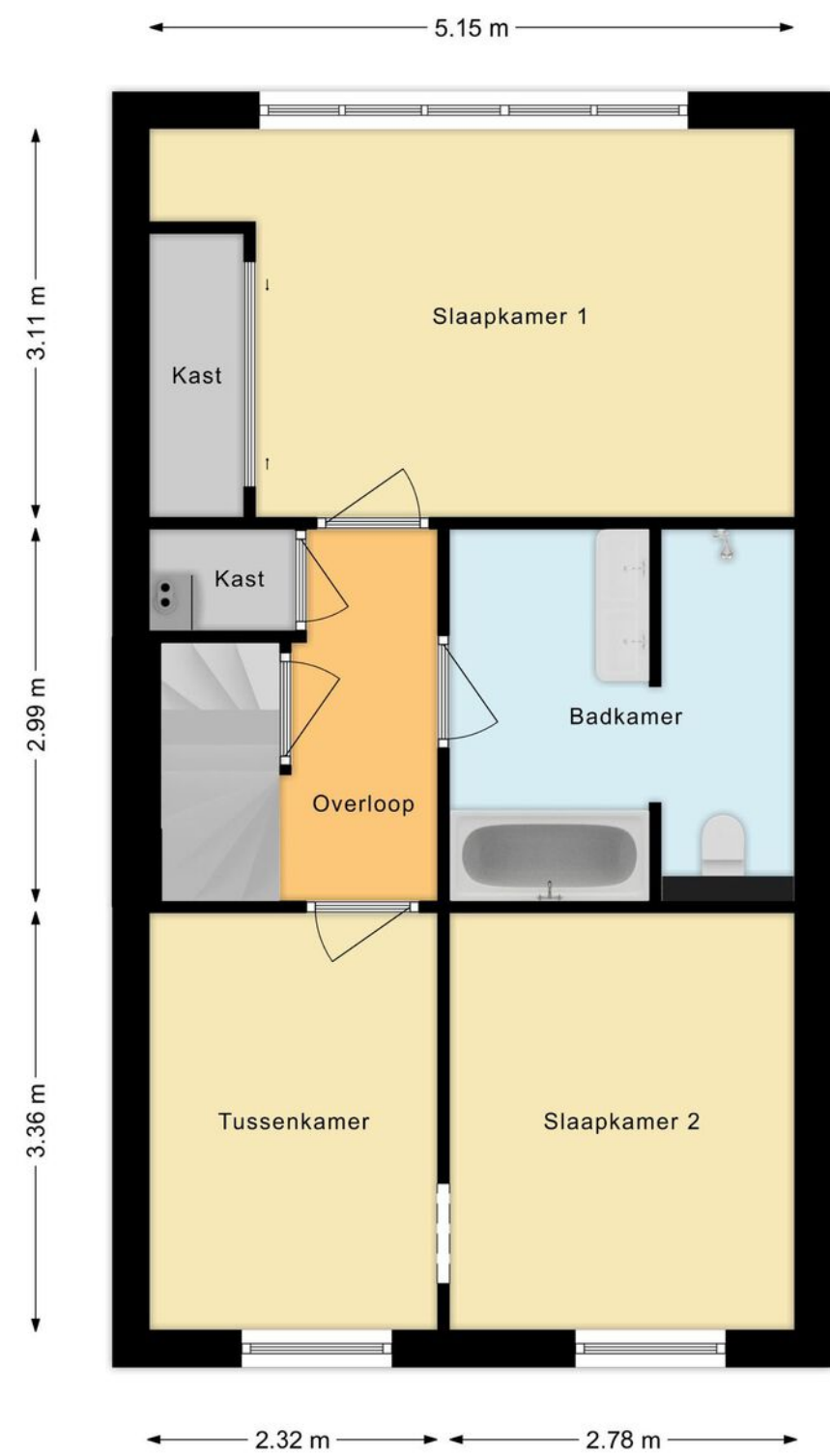
Plattegrond

Begane grond



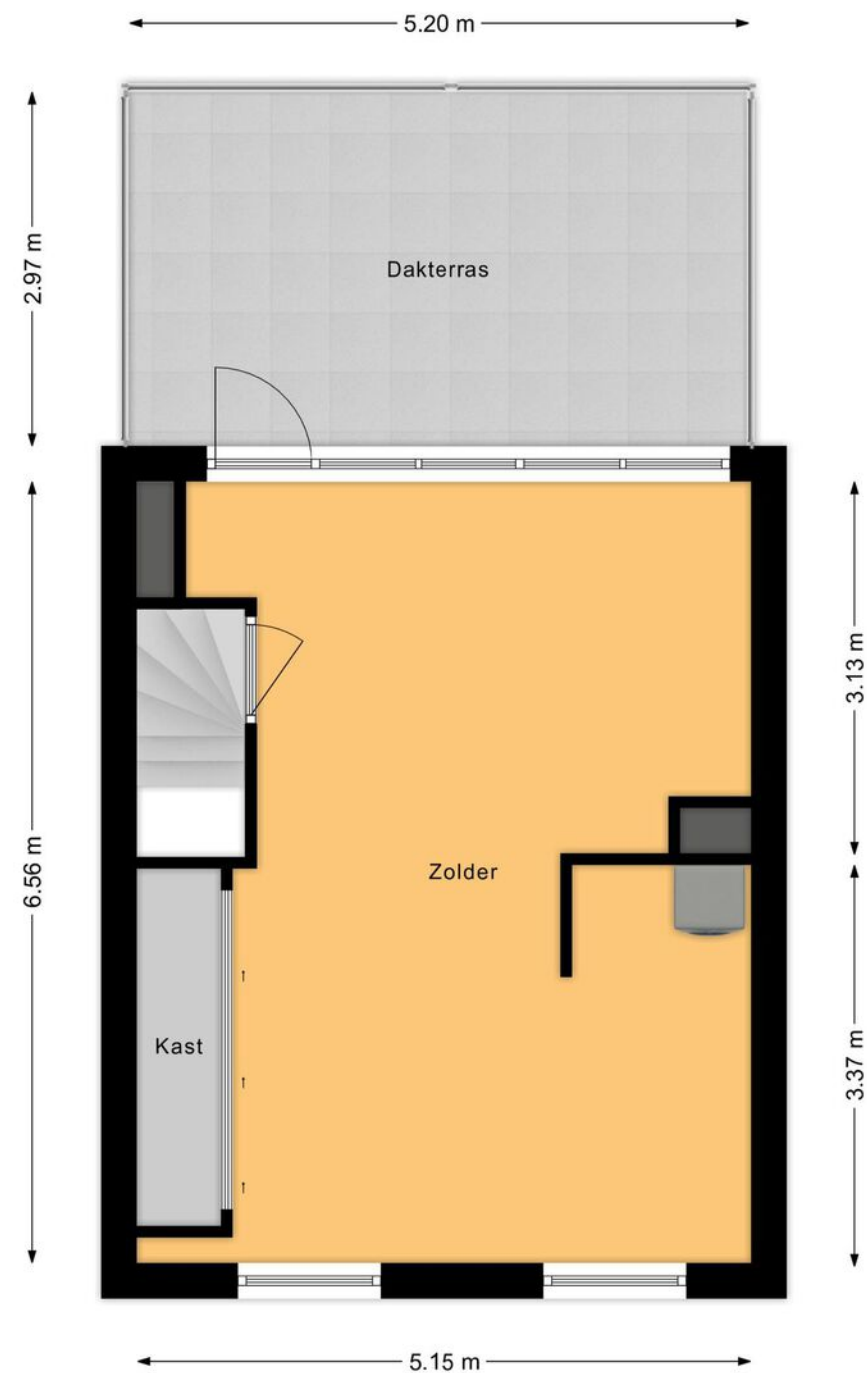
Plattegrond

Eerste verdieping

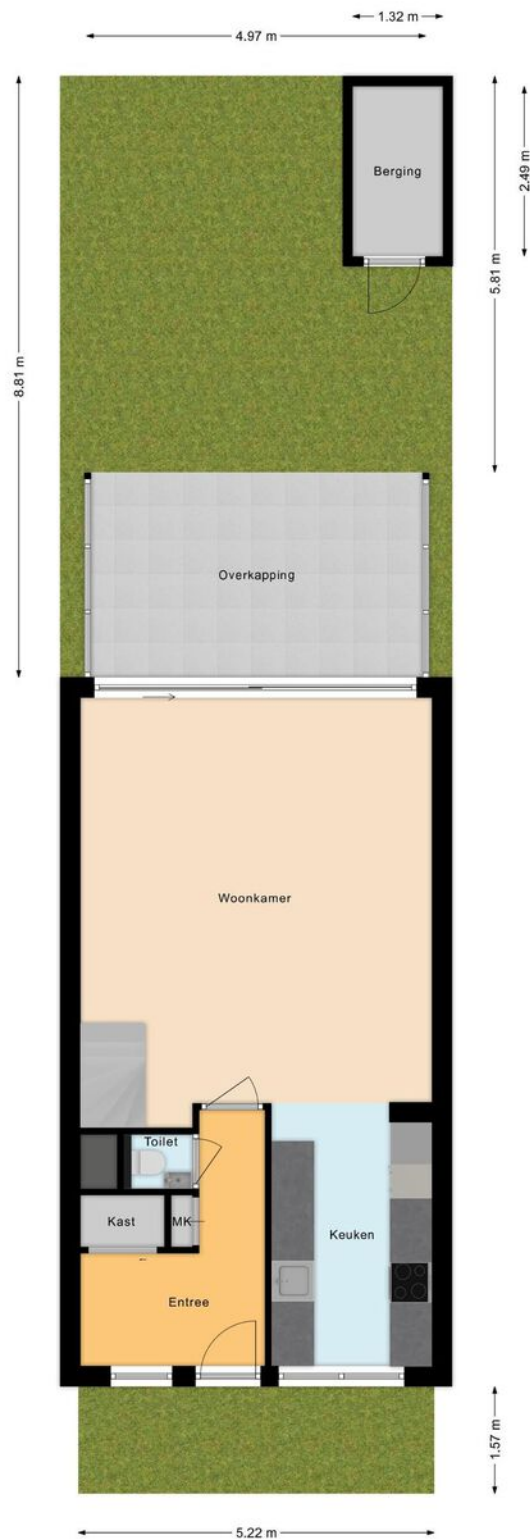


Plattegrond

Tweede verdieping

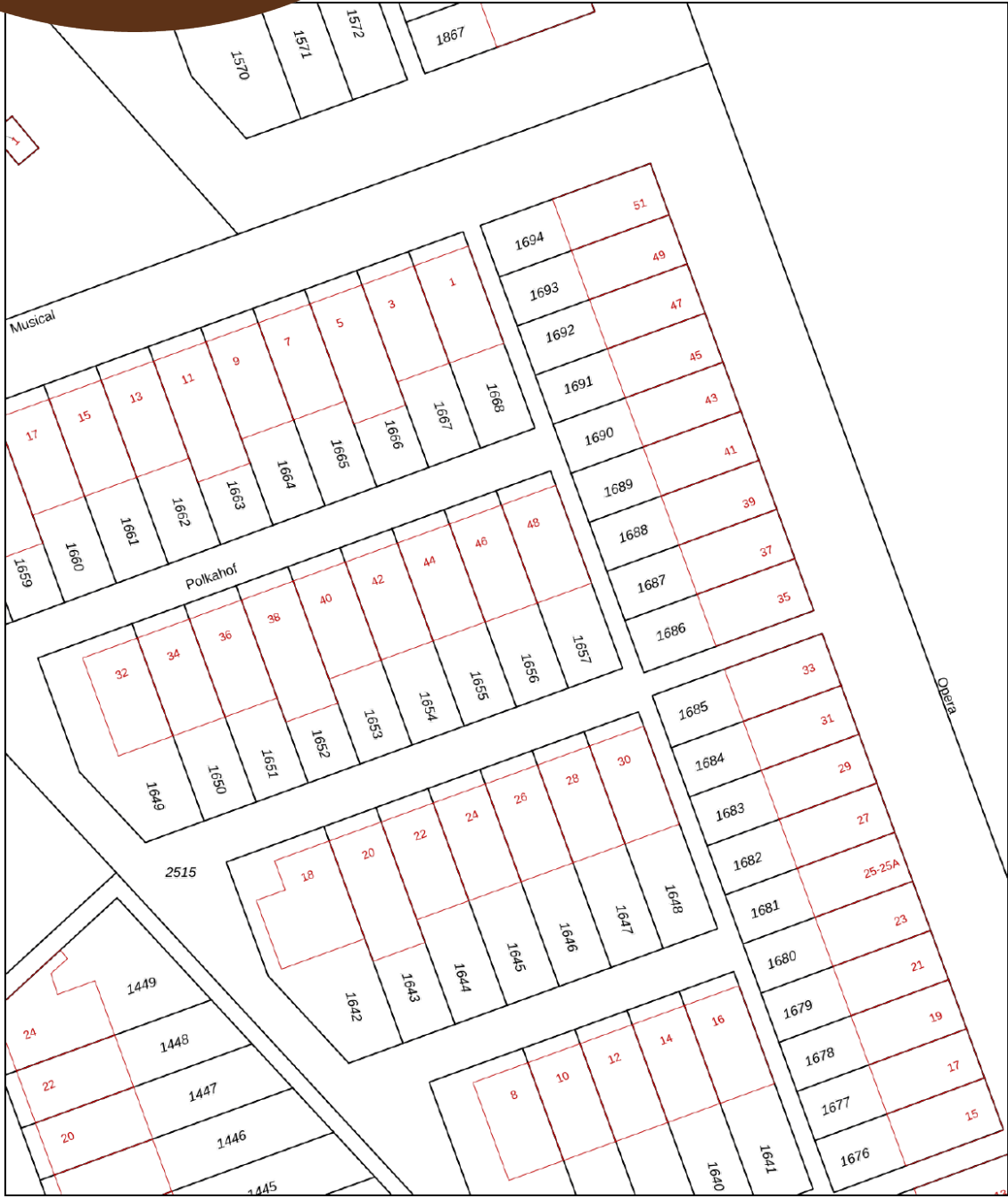


Overzichts- plattegrond



Uw referentie: ---

Lijst van
zaken



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 P

Perceel 1656

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
PVC vloer beneden	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Jacuzzi/whirlpool	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie			•
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Broei)kas	•		
(Sier)hek	•		
Over te nemen contracten			
CV			•

Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een ruime en goed onderhouden woning op een toplocatie? Dit is je kans! Met een grote en lichte woonkamer, nette keuken, drie slaapkamers, luxe sanitair, een ruime zolder en een heerlijke achtertuin met overkapping, biedt dit huis ultiem woonplezier. De locatie is ook geweldig, want je woont vlakbij het trein- en busstation, het centrum en alle denkbare voorzieningen. Hier voel je je meteen thuis! Is je interesse gewekt?

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 133,9 m²
- Lichte woonkamer met open keuken
- Drie grote slaapkamers met de mogelijkheid tot 4 of 5
- Luxe badkamer
- Royale zolder met airconditioning
- Fraai aangelegde tuin met overkapping

Begane grond:

Via de autovrije straat bereik je de voordeur van deze fijne tussenwoning. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal, die toegang biedt tot een schuifkast, de meterkast, een fraai betegelde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en de woonkamer.

De royale woonkamer is voorzien van een prachtige vloer met visgraatpatroon. De wanden zijn hier netjes afgewerkt in rustige en zachte kleuren. Dankzij de brede raampartij aan de voorzijde en de grote schuifpui aan de achterzijde, komt er veel natuurlijk licht binnen. In de woonkamer bevindt zich de

trapopgang naar de eerste verdieping.

De keuken is aan de voorzijde van het huis te vinden. Deze goed onderhouden keuken bestaat uit twee keukenblokken en is uitgerust met zowel lichte als donkere keukenkastjes. Je treft hier de volgende apparatuur aan: (nieuwe, uit 2024) vaatwasser, kookplaat, magnetron, afzuigkap en koelkast. De inbouwapparatuur is afkomstig uit 2014.

Eerste verdieping:

De trap in de woonkamer biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich de trap naar de tweede verdieping, een kast, twee ruime slaapkamers, een tussenkamer en de badkamer.

De twee slaapkamers en de tussenkamer zijn ruim opgezet en netjes afgewerkt met een mooie vloer. De slaapkamer aan de achterzijde ligt over de gehele breedte van het huis en biedt daardoor volop ruimte. In alle kamers zijn de wanden en plafonds keurig afgewerkt en is de lichtinval uitstekend.

Centraal op deze verdieping bevindt zich de grote, prachtig betegelde badkamer. De badkamer is acht jaar geleden volledig vernieuwd en uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, bubbelbad en ruime inloepdouche met regendouche. De ruimte wordt verlicht met inbouwspots en is voorzien van vloerverwarming.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de vaste trap op de eerste verdieping bereik je de grote zolder van de woning. Op zolder tref je een grijze vloer aan en zijn de wanden en het plafond strak afgewerkt. Door de beschikbare ruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Het is mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren, maar je kunt er ook een werk- of hobbyruimte van maken. Ook zijn de aansluitingen aanwezig om een tweede badkamer te realiseren. Er zijn meerdere grote raampartijen aanwezig, dus de lichtinval laat hier niets te wensen over. Op zolder zijn ook een grote schuifkast en de wasmachine- en drogeraansluitingen te vinden. Via een openslaande deur heb je toegang tot een royaal dakterras. Dit dakterras is betegeld en biedt ruimte om meubels te plaatsen.

Tuin:

Het huis heeft een ruime en fraai aangelegde achtertuin welke in 2020 volledig is vernieuwd. De tuin is betegeld en biedt voldoende ruimte om een comfortabele loungeplek in richten. Aan het huis grenst een grote overkapping, die het mogelijk maakt om overdekt te loungen. Achterin de tuin staat een berging, ideaal voor het opbergen van tuinspullen en het stallen van fietsen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Er is veel betaalde parkeergelegenheid rondom de woning. Een paar straten verderop kan er gratis geparkeerd worden.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie eengezinswoning, gebouwd in 1990, ligt aan de Polkahof in Zaandam. Het huis is gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt. De wijk biedt speelgelegenheid voor kinderen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen. Er bevinden zich meerdere natuurgebieden in de nabije omgeving, waaronder het Westzijderveld, Burgemeester In 't Veldpark, het Vijfhoekpark en Het Twiske. Je woont ook vlakbij allerlei sportvoorzieningen.

Het bruisende centrum van Zaandam ligt op korte fietsafstand. De binnenstad voorziet jou van een groot en gevarieerd winkelaanbod. Daarnaast biedt het hart van Zaandam een mooi cultuuraanbod en allerlei gezellige restaurants, cafés en terrassen.

Door de ligging nabij het centrum vind je veel voorzieningen in de dichte omgeving. Scholen en het Zaans Medisch Centrum zijn op fietsafstand gelegen. Met een treinstation en bushalte op loopafstand, heb je snel toegang tot het openbaar vervoer. Het huis heeft ook een uitstekende ligging ten opzichte van uitvalswegen. De A7, A8 en A10 zijn snel bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Netjes onderhouden
- ✔ Groot dakterras
- ✔ Centrum op fietsafstand
- ✔ Alle denkbare voorzieningen dichtbij
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel A
- ✔ 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 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 1990. 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 15.3ontbindende 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 geldverstreckende 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.**

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!



Zaandam, Polkahof 46

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek



**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