



**Beste  
Bert,**

**Een uitgebouwde  
2-onder-1 kapwoning!**

**Zaandam**

Eendrachtstraat 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 € 285.000,- k.k.**

Woonoppervlakte

**78 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**286 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**60 m<sup>2</sup>**

Energielabel

**D**

# De woonkamer



De ruime  
uitgebouwde  
woonkamer heeft aan  
de voorzijde twee  
raampartijen met  
bovenlichten en aan  
de achterzijde een  
schuifpui naar de tuin.  
In de woonkamer is  
ruimte genoeg voor  
een zithoek en een  
ruime eettafel om  
gezellig te eten met  
vrienden en familie.



# De keuken



In de aanbouw tref je  
eveneens de rechte  
keuken aan.

De keuken heeft witte  
fronten en is voorzien  
van losse - en van  
inbouwapparatuur.

De keuken heeft een  
toegangsdeur tot de  
tuin. In de keuken  
bevindt zich ook een  
afgesloten trapkast  
met de aansluiting  
voor het witgoed.



# De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. Het licht komt binnen via een Velux dakraam.

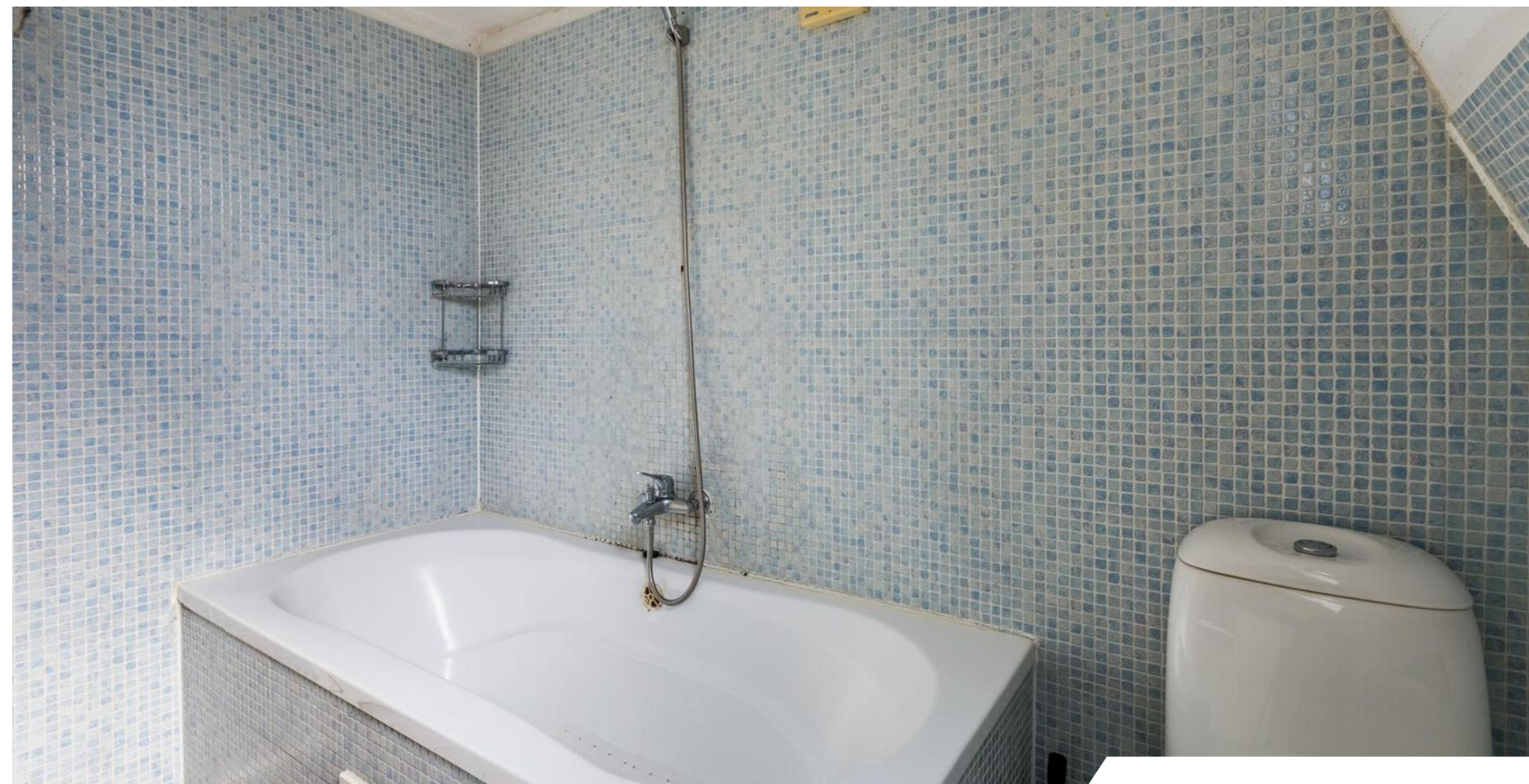
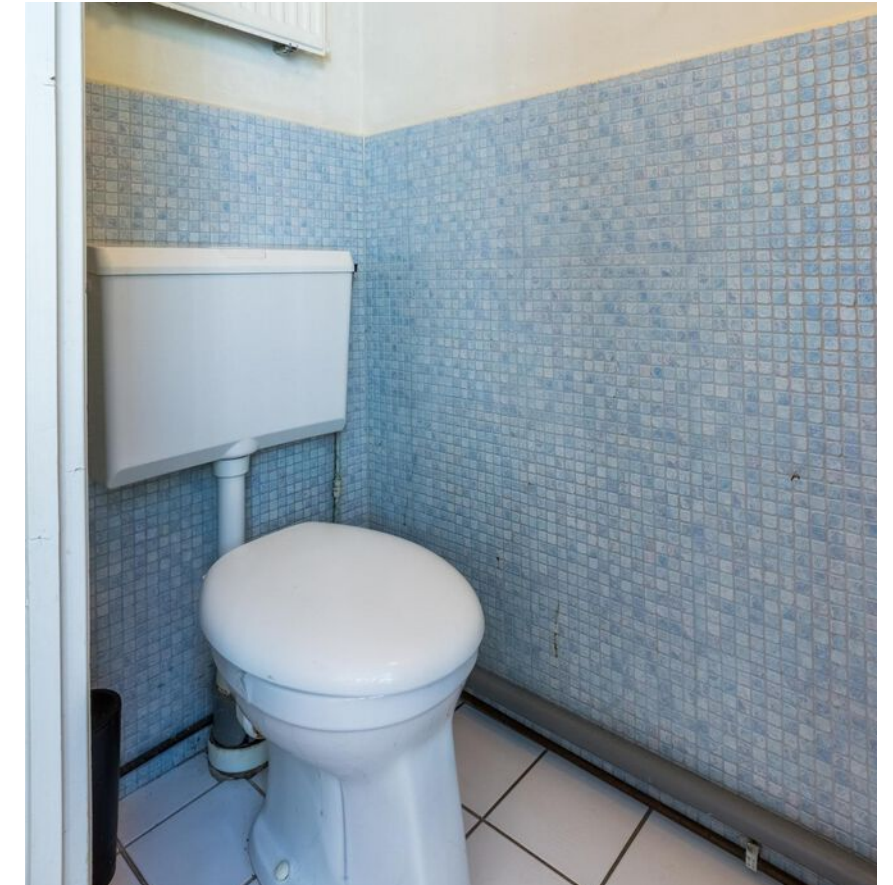


# Het sanitair



De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een ligbad met douche en een staand toilet.

Op de begane grond is nog een toilet gesitueerd.

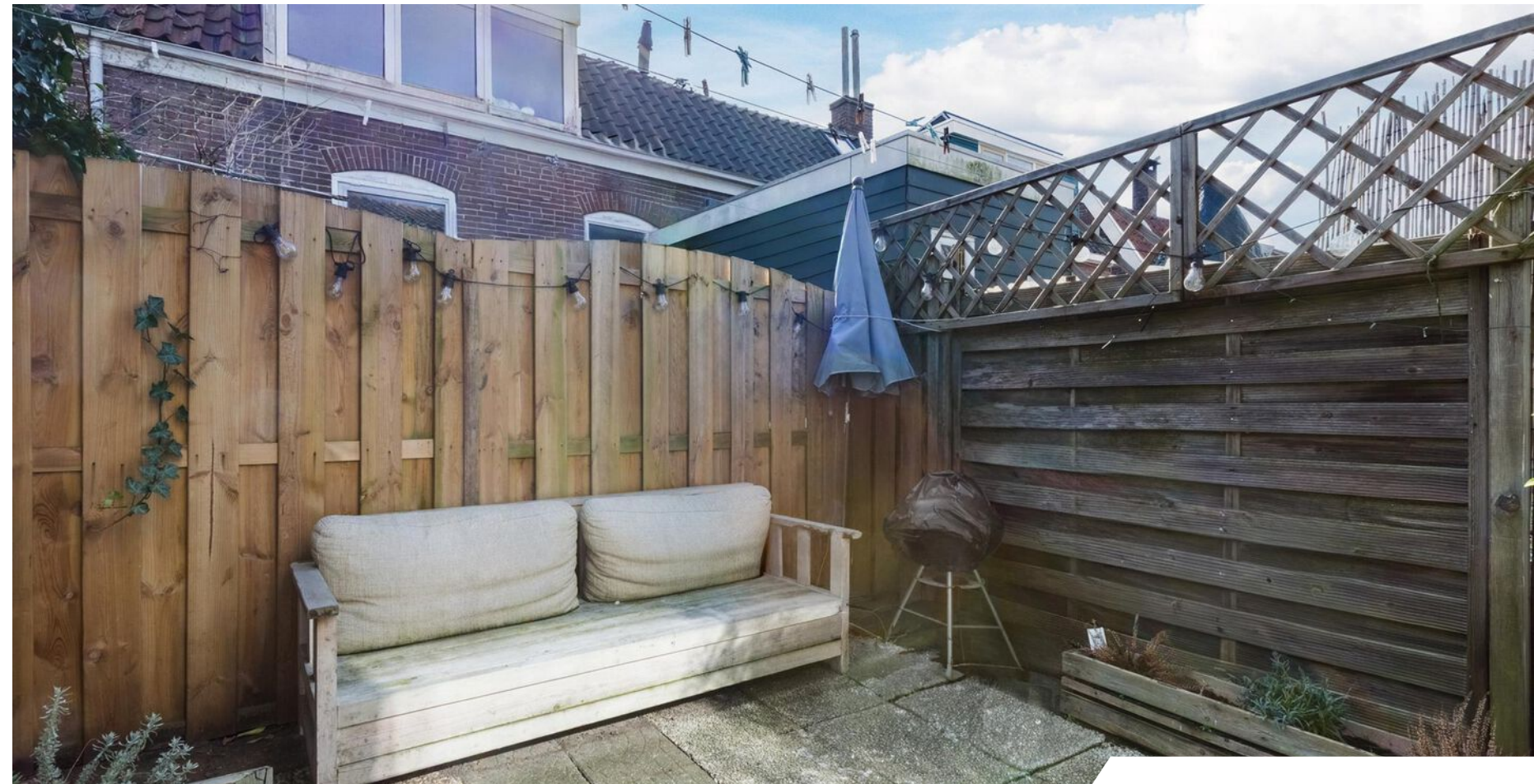


# De tuin



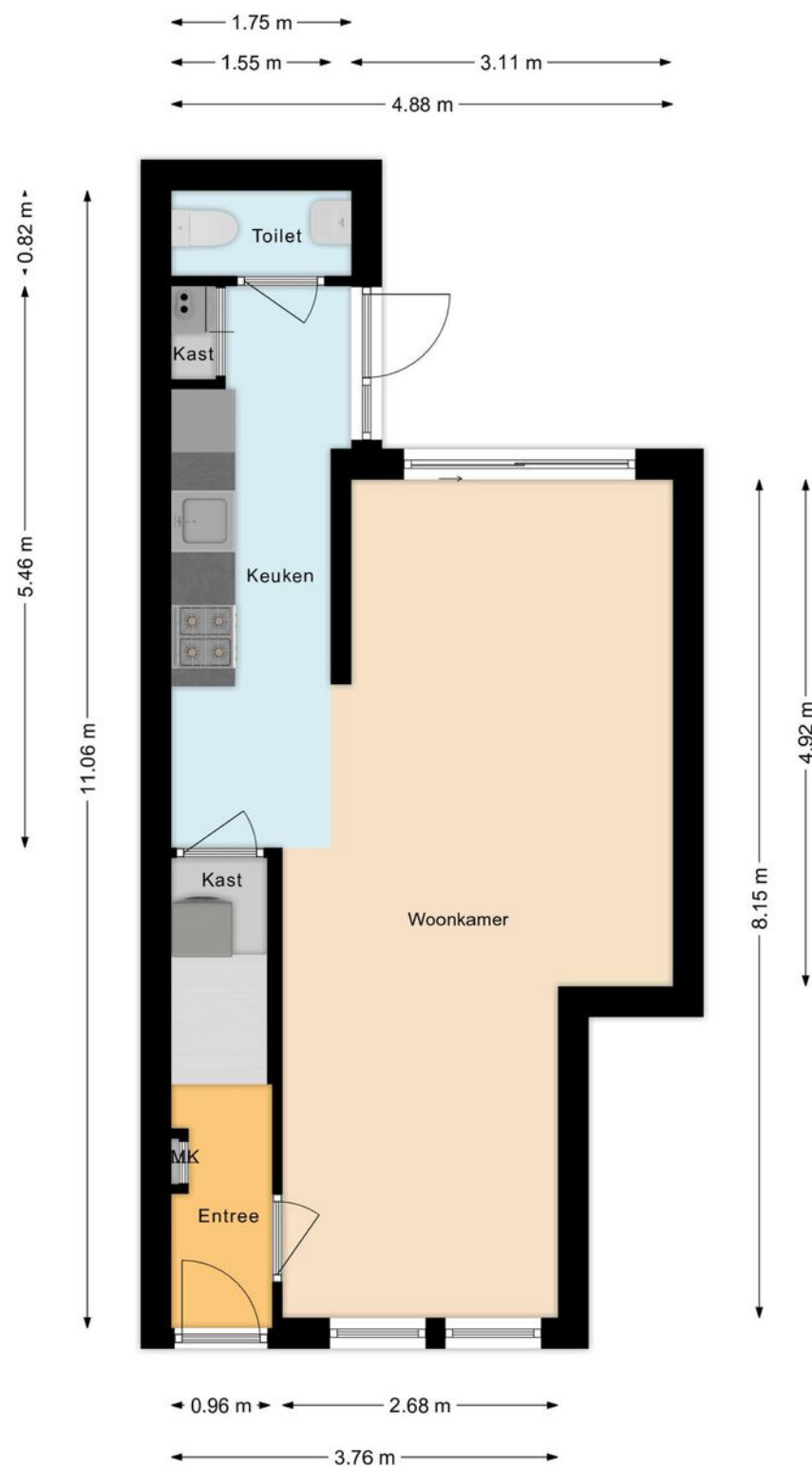
De woning heeft een beschutte, betegelde achtertuin (12 m<sup>2</sup>) gelegen op het zuidoosten.

Hier kun je een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden.



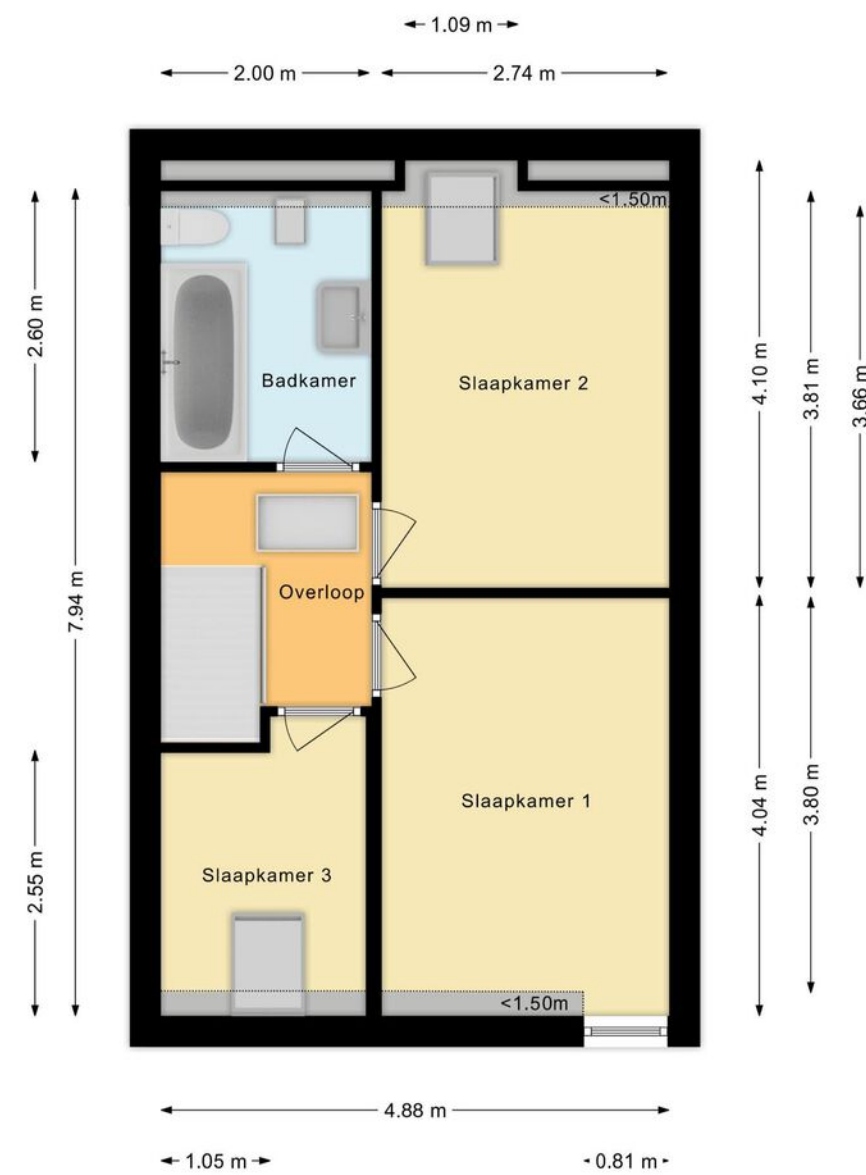
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping

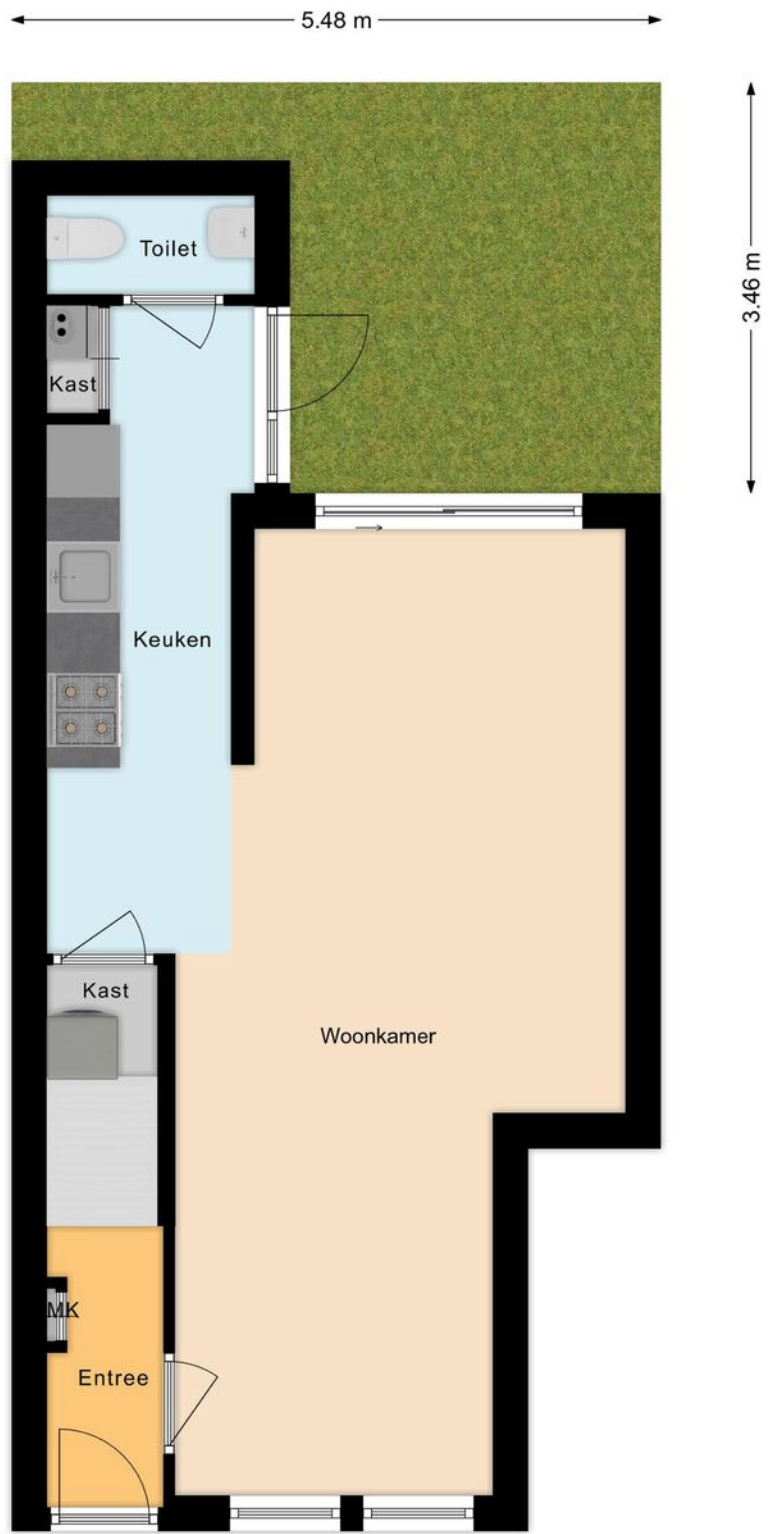


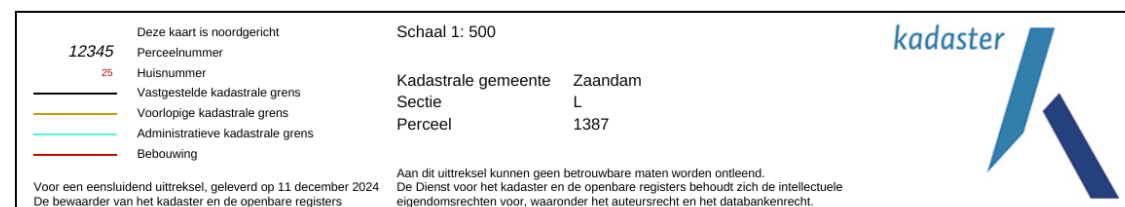
# Plattegrond

Vliering



# Overzichts- plattegrond





**Blijft achter**      **Gaat mee**      **Ter overname**

|                                      |   |  |  |
|--------------------------------------|---|--|--|
| Inbouwspots/dimmers                  | • |  |  |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | • |  |  |
| Losse (hang)lampen                   | • |  |  |
| Gordijnrails                         | • |  |  |
| Gordijnen                            | • |  |  |
| Overgordijnen                        | • |  |  |
| Vitrages                             | • |  |  |
| Rolgordijnen                         | • |  |  |
| Lamellen                             | • |  |  |
| Jaloezieën                           | • |  |  |
| (Losse) horren/rolhorren             | • |  |  |
| Vloerbedekking                       | • |  |  |
| Parketvloer                          | • |  |  |
| Houten vloer(delen)                  | • |  |  |
| Laminaat                             | • |  |  |
| Plavuizen                            | • |  |  |
| (Gas)kachels                         | • |  |  |
| Designradiator(en)                   | • |  |  |
| Radiatorafwerking                    | • |  |  |
| Spiegelwanden                        | • |  |  |
| Schilderij ophangstelsel             | • |  |  |

|                              |   |  |  |
|------------------------------|---|--|--|
| Keukenblok (met bovenkasten) | • |  |  |
| Kookplaat                    | • |  |  |
| (Gas) fornuis                | • |  |  |
| Afzuigkap                    | • |  |  |
| Oven                         | • |  |  |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Koelkast                                                    | •             |          |              |
| Vriezer                                                     | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet                                                      | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                                             | •             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                       | •             |          |              |
| Ligbad                                                      | •             |          |              |
| Douche (cabine/schermb)                                     | •             |          |              |
| Wastafel                                                    | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                              | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                             | •             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                    | •             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                              | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Rookmelders                                                 | •             |          |              |
| CV-installatie                                              | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | •             |          |              |
| Bepanting                                                   | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Over te nemen contracten                                    |               |          |              |
| CV                                                          |               |          | •            |

# Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning (1910) in een gezellige buurt? Dan is deze uitgebouwde en lichte 2-onder-1-kapwoning echt iets voor jou. Deze leuke woning is snel te betrekken. Het huis met drie slaapkamers heeft een beschutte tuin op het zuidoosten, waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 78,1 m2
- Ruime, lichte uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Open keuken met losse - en inbouwapparatuur
- Twee ruime en een kleinere slaapkamer
- Net sanitair met o.a. een ligbad
- Bergvliering
- Beschutte tuin op het zuidoosten
- Gelegen in gezellige, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?  
Begane grond:  
Via de stoep bereiken we de voordeur van de woning. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De ruime uitgebouwde woonkamer heeft aan de voorzijde twee raampartijen met bovenlichten en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. In de woonkamer is ruimte genoeg voor een zithoek en een ruime eettafel om gezellig te eten met vrienden en familie. In de aanbouw tref je eveneens de rechte keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van losse - en van inbouwapparatuur. In de keuken is een deur naar het staande toilet met fonteintje te vinden. De keuken heeft een

toegangsdeur tot de tuin. In de keuken bevindt zich ook een afgesloten trapkast met de aansluiting voor het witgoed. Op de vloer ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:  
Via de trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn twee ruime en een kleinere slaapkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en de derde slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer. In drie slaapkamers en in de badkamer komt het daglicht via Velux dakramen naar binnen. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een ligbad met douche en een staand toilet. Via een luik op de overloop is er toegang tot een bergvliering.

Tuin:  
De woning heeft een beschutte, betegelde achtertuin (12 m2) gelegen op het zuidoosten. Hier kun je een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden.

Parkeren:  
Er is parkeergelegenheid rond de woning.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze 2-onder-1-kapwoning (1910) is gelegen aan een rustige weg met eenrichtingsverkeer in de kindvriendelijke Rosmolenbuurt. De woning heeft een centrale ligging in een gezellige, maar rustige buurt, op loop- of korte fietsafstand van het centrum van Zaandam met zijn vele winkels en horeca en ook diverse culturele faciliteiten. De supermarkt vind je vrijwel om de hoek. Kinderopvang en basisschool bevinden zich eveneens op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets in korte tijd bereikbaar is. De vele Zaanse sportfaciliteiten zijn per fiets uitstekend bereikbaar en je loopt in een paar minuten naar het Burgemeester In 't Veldpark. De bushalte is slechts een paar minuten lopen en het station van Zaandam bereik je per fiets in ongeveer 5 minuten. Van hier ben je per trein in 12 minuten op Amsterdam Centraal en in 18 minuten op Schiphol. Met de auto ben je in een paar minuten op de snelweg A7, die aansluit op de A8 en vervolgens de ring A10.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke, uitgebouwde en lichte 2-onder-1-kapwoning met tuin op het zuidoosten
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij, zoals supermarkt, kinderopvang en scholen
- ✔ Op loop- of korte fietsafstand van het bruisende centrum van Zaandam
- ✔ Goed openbaar vervoer naar o.a. Amsterdam Centraal en Schiphol
- ✔ 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(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.

## Palenclausule Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

### 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 gebruiksovereenkomst.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met driehonderdnegentigduizend euro (€ 405.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

### 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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

### Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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 geldverstrekker 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, Zaanstad 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, Eendrachtstraat 46

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**