



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Wormerveer

Johan Vermeerkade 11

 **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 € 495.000 k.k.



Woonoppervlakte
114 m²

Inhoud
453 m³

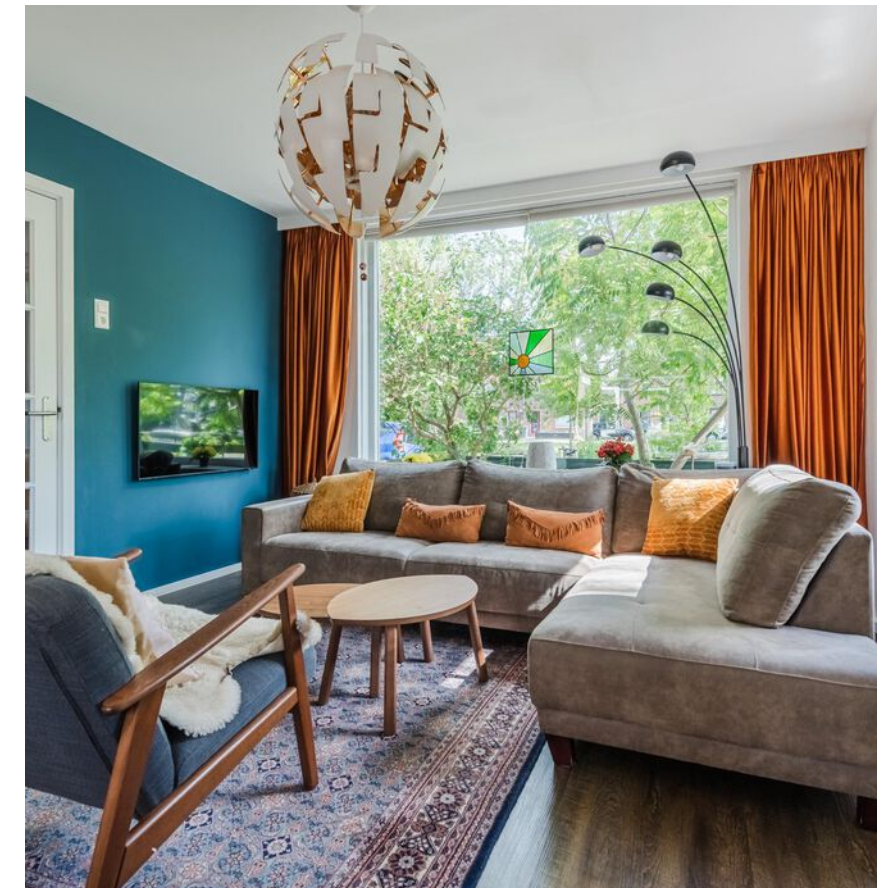
Perceeloppervlakte
203 m²

Energie label
C

De woonkamer



De sfeervolle woonkamer met strakke schouw heeft aan de voorzijde en zijmuur een raampartij en aan de achterzijde tref je een hoge glazen pui aan met openslaande deuren naar de tuin.



De keuken



De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een heetwaterkraan. De keuken is voorzien van een breed raam. Via de keuken bereik je de bijkeuken.



1e verdieping

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en de twee overige slaapkamers aan de achterzijde van de woning.



De badkamer



De eigentijdse badkamer (2020) is voorzien van een brede wastafel met spiegel, een designradiator, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche.



De zolder



Deze multifunctionele verdieping is in 2023 volledig geïsoleerd en voorzien van 2 dakkapellen. Er is nu een prachtig afgewerkte en sfeervolle ruimte ontstaan, ideaal voor een hobby, vierde slaapkamer, thuiswerkplek of kantoor.



De tuin

Hier tref je een overkapping aan, een betegeld gedeelte en veel beplanting. Ook zijn er verschillende loungemogelijkheden.



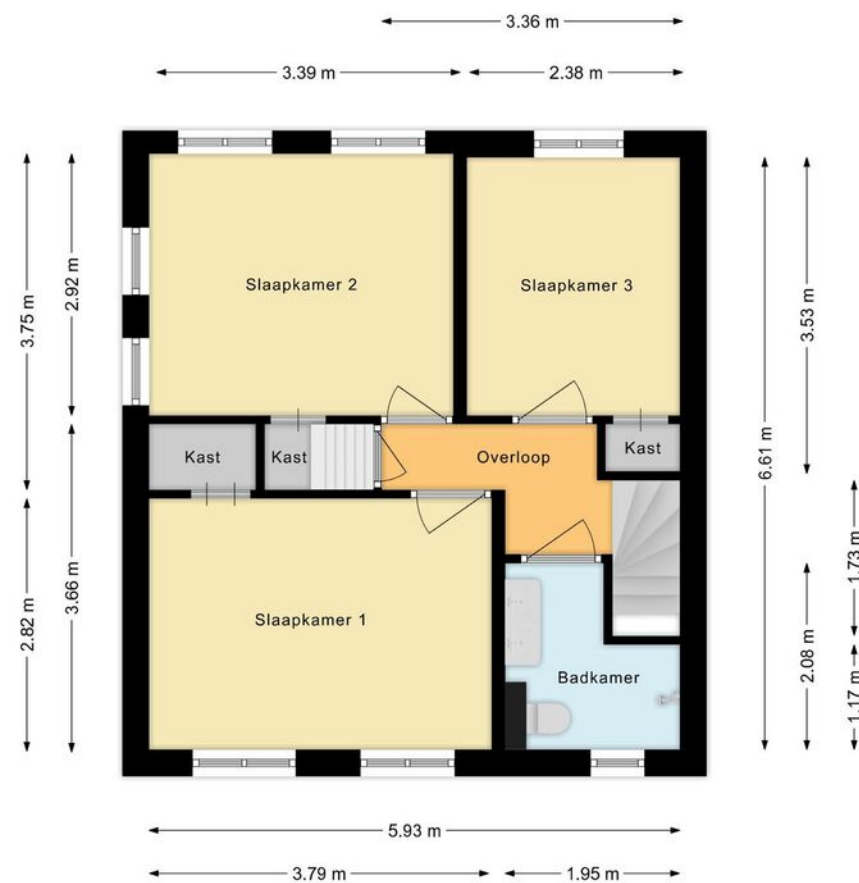
Plattegrond

Begane grond



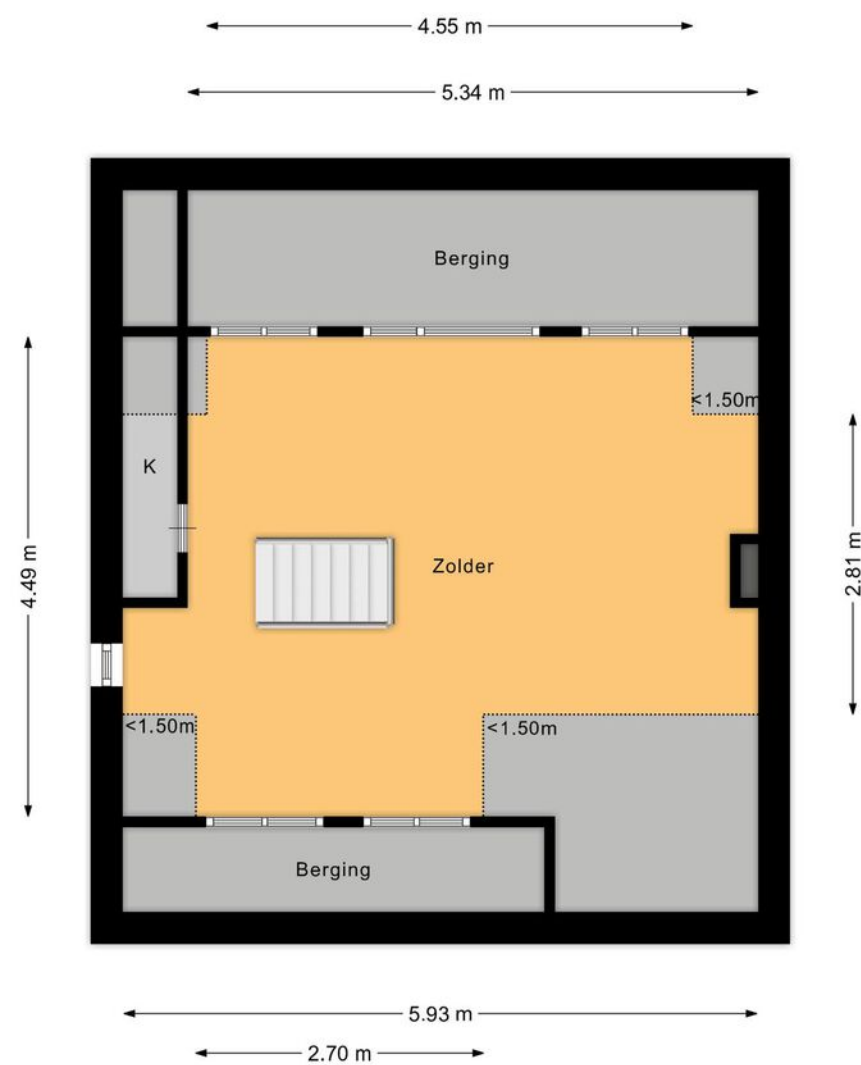
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: B Perceel: 5277



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wormerveer

B

5277

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
dressoir, vitrinekast, handschoenenkastje		•	
boekenkast		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
vloerkleed		•	
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron		•	
Koelkast		•	
Vriezer		•	
Koel-vriescombinatie		•	
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Zonwering buiten	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		•	
Waterslot wasautomaat		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Sfeervolle en uitstekend onderhouden HOEKWONING met voor-, zij-en achtertuin en een optimale privacy. De woning is uitgebouwd met keuken en bijkeuken en je loopt zo door naar de inpandige garage. Wat meteen opvalt, is de lichte en sfeervolle living. Dankzij de hoekligging geniet je hier de hele dag van een heerlijke natuurlijke lichtinval. Vier royale slaapkamers waaronder de multifunctionele zolderruimte met dubbele dakkapel maken de woning tot een waar paradijsje. Een fantastisch familiehuis gelegen op een fijne kindvriendelijke locatie met alle voorzieningen in de buurt.

We nemen je mee:

- Woongenot 113,8 m2
- Lichte, sfeervolle living met schouw
- Aangebouwde keuken en bijkeuken
- Mooie keuken met o.a. een heetwaterkraan
- Toegang (doorgang) tot inpandige garage
- Vier royale slaapkamers
- Eigentijds sanitair (2020)
- Geïsoleerde multifunctionele zolderverdieping voorzien van dakkapel aan voor- en achterzijde (2023)
- Voor- en zijtuin en achtertuin met overkapping/ carport
- Gelegen in fijne, rustige kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via een betegeld pad in de voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang

naar de eerste verdieping en met een glasdeur met roedeverdeling, toegang tot de lichte woonkamer met doorgang naar de aangebouwde keuken. De sfeervolle woonkamer met strakke schouw heeft aan de voorzijde en zijmuur een raampartij en aan de achterzijde tref je een hoge glazen pui aan met openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde tref je eveneens de open doorgang naar de keuken aan. De dubbelzijdige keuken heeft donkergrijze en houten fronten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een heet waterkraan. De keuken is voorzien van een breed raam. Via de keuken bereik je de bijkeuken. Hier vindt je de aansluiting voor het witgoed en plaats voor extra koelvries-combinaties. De bijkeuken heeft een toegangsdeur tot de tuin. Via de bijkeuken is de garage bereikbaar. De ruime garage is voorzien van elektra en een elektrische deur. De garage is nu in gebruik als (fietsen)berging. De garage is voorzien van een overkapping/carport. Op de begane grond ligt een laminaatvloer en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie royale en lichte slaapkamers en de badkamer aan. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer, en de twee overige slaapkamers aan de achterzijde van de woning.

Belangrijke informatie

De eigentijdse badkamer (2020) is voorzien van een brede wastafel met spiegel, een designradiator, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Tweede verdieping:

Deze multifunctionele verdieping is in 2023 volledig geïsoleerd en voorzien van 2 dakkapellen. Er is nu een prachtig afgewerkte en sfeervolle ruimte ontstaan, ideaal voor een hobby, vierde slaapkamer, thuiswerkplek of kantoor.

Tuin:

De woning heeft een voortuin, een zijtuin en een achtertuin. Aan de woning vast bevindt zich een houten terras. Verder tref je er een overkapping aan, een betegeld gedeelte en veel groene beplanting. Op verschillende plekken zijn loungemogelijkheden gecreëerd en je kunt er in de zomermaanden heerlijk buiten eten met vrienden en familie. Door de hoekligging heb je hier een optimale privacy. Voor kinderen is er ruimte genoeg om veilig te spelen.

Parkeren:

Op eigen terrein, in de garage en rond de woning.

Kenmerken van de woning

- ✓ Ruime en uitstekend onderhouden, uitgebouwde HOEKWONING met garage en voor-, zij- en achtertuin
- ✓ Drie ruime slaapkamers en een multifunctionele, goed geïsoleerde zolderverdieping met dakkapellen welke als vierde slaapkamer kan functioneren
- ✓ Energielabel: C
- ✓ In 2025 alle elektra vernieuwd en nieuwe meterkast
- ✓ Garage met water, elektra en elektrische deur
- ✓ Eigen oprit met carport
- ✓ 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(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 1954. 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 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 – 647 20 50 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

Wormerveer, Johan Vermeerkade 11

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