



**Beste
Bert,**

**Hier voel ik mij écht
thuis!**

Wormerveer

Oranjestraat 27

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheeken

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 € - -

Woonoppervlakte
83 m²

Inhoud
336 m³

Perceeloppervlakte
89 m²

Energietabel
E

De woonkamer

De living is voorzien van raampartijen, wat zorgt voor een fijne lichtinval en een prettige sfeer in de ruimte.



De keuken

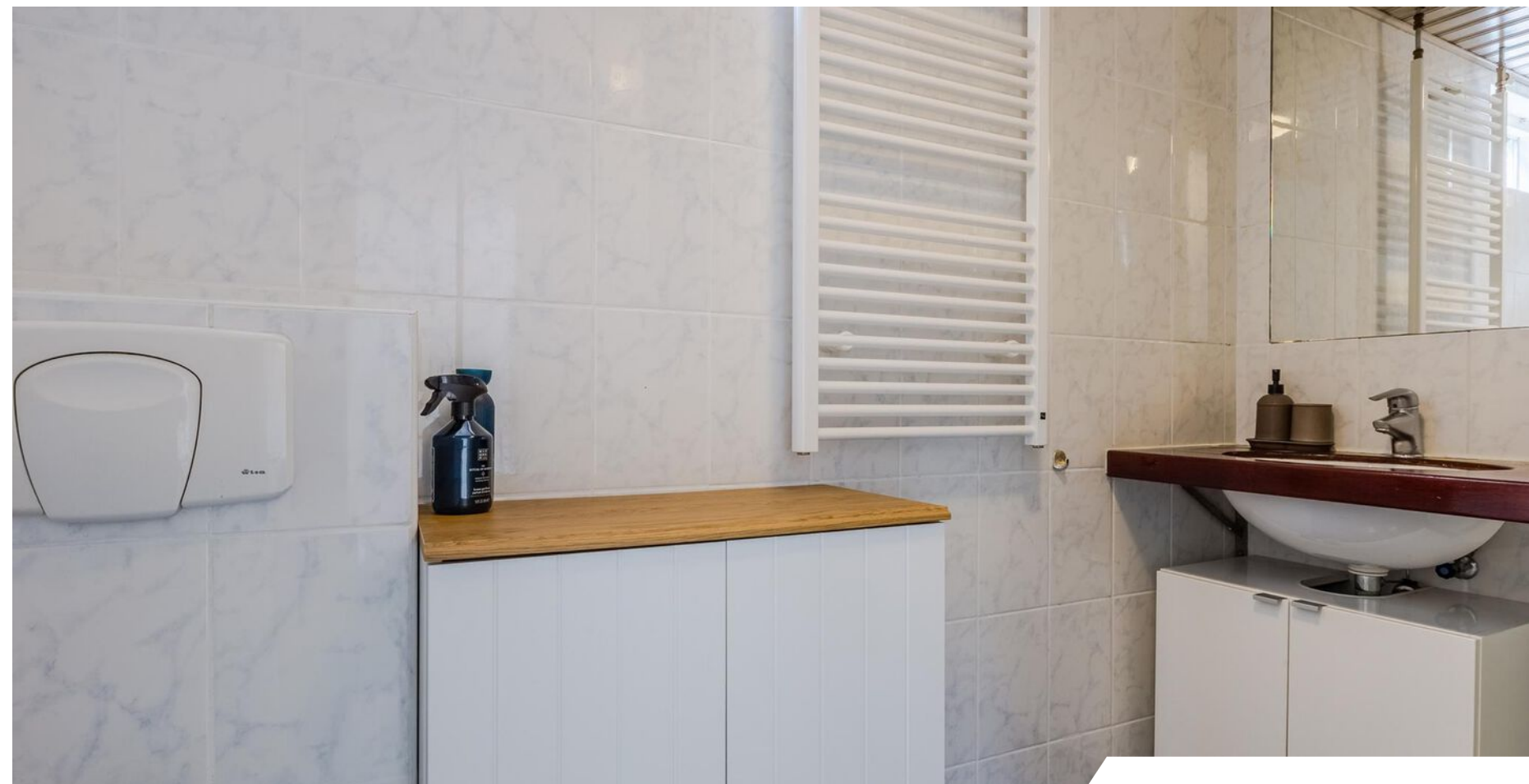


De open keuken met witte fronten en inbouwapparatuur is praktisch ingericht en biedt direct toegang tot de tuin. Een fijne plek om te koken én te verbinden met buiten.



Sanitair

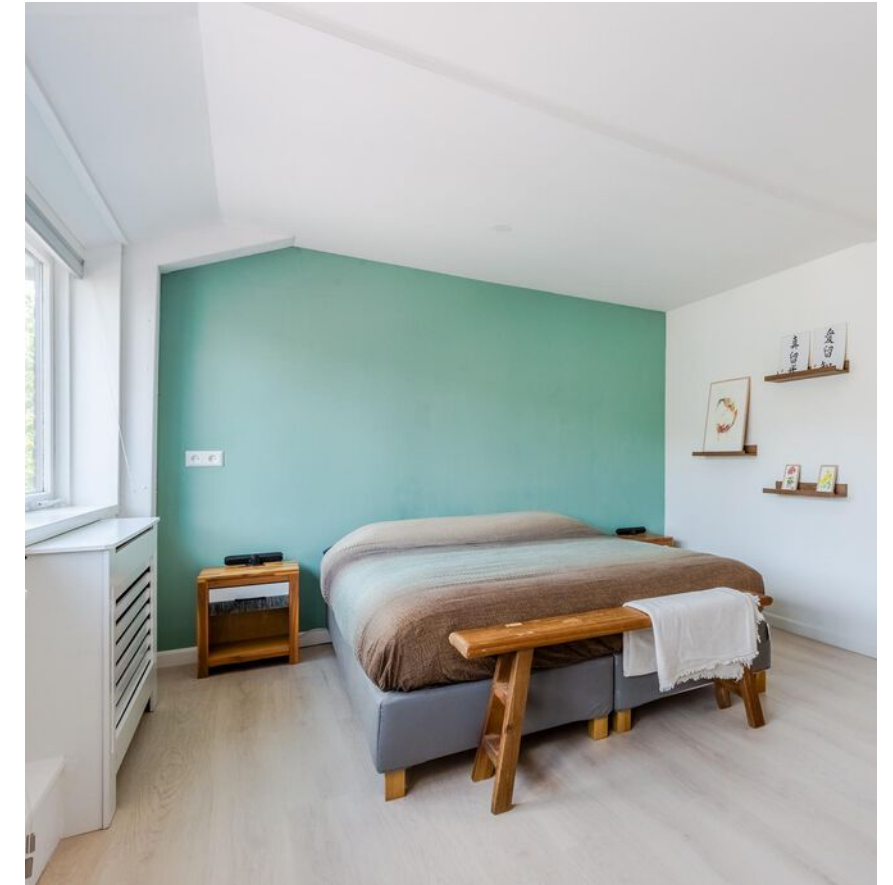
Hier zijn een
badmeubel met
wastafel en spiegel te
vinden, een
douchecabine met
hand- en
regendouche en een
zwevend toilet.



Slaapkamer 1

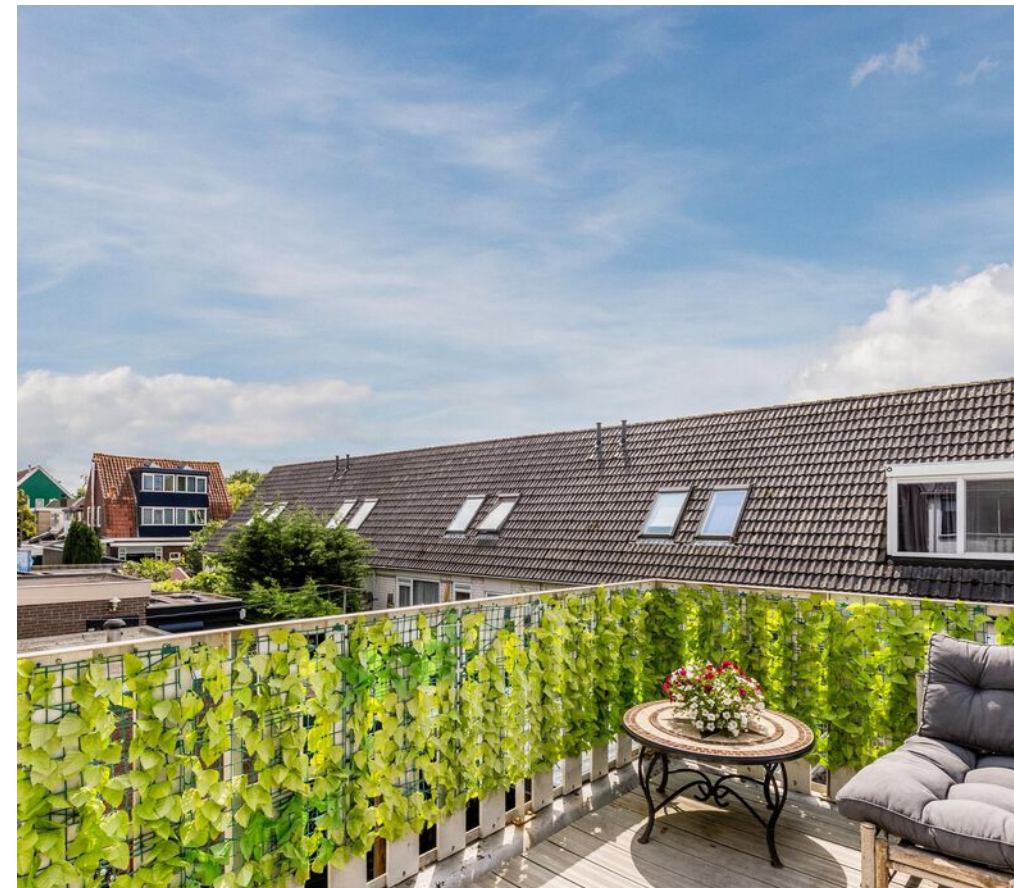


De grote slaapkamer biedt volop ruimte, een brede raampartij en een rustige sfeer – ideaal om te ontspannen.



Slaapkamer & terras

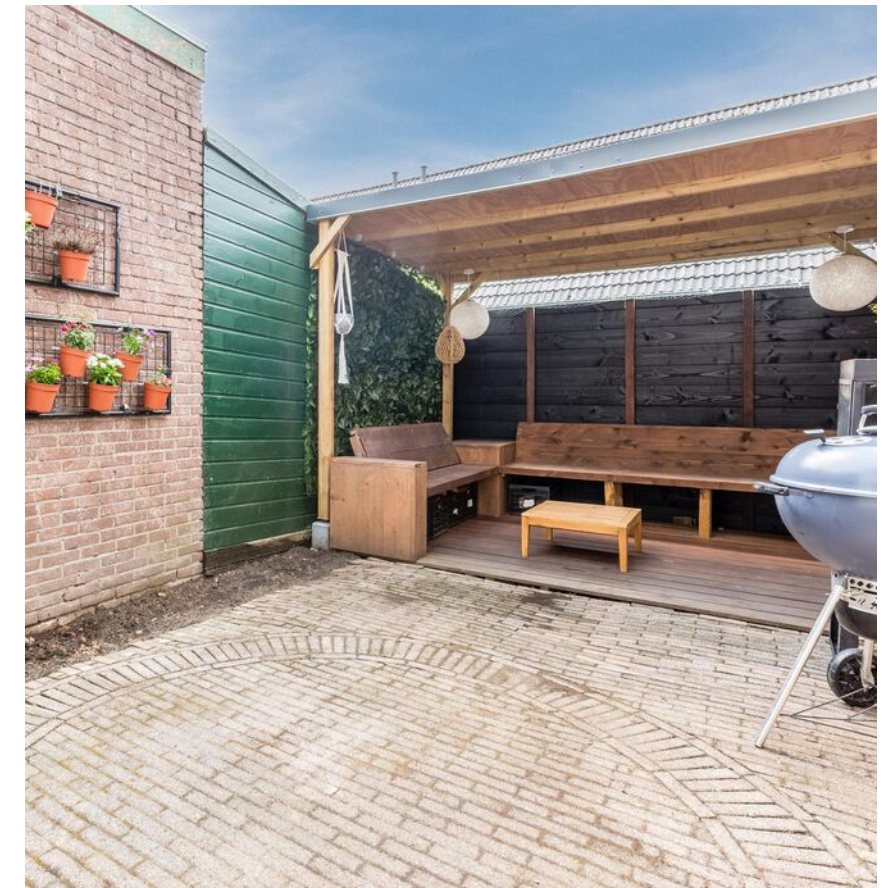
Deze slaapkamer is geschikt als kinderkamer of werkplek. Het ruime dakterras biedt een heerlijke zonnige plek.



De tuin



De beschutte tuin met houten overkapping is perfect om te ontspannen, te loungen en te genieten van het buitenleven in alle privacy.



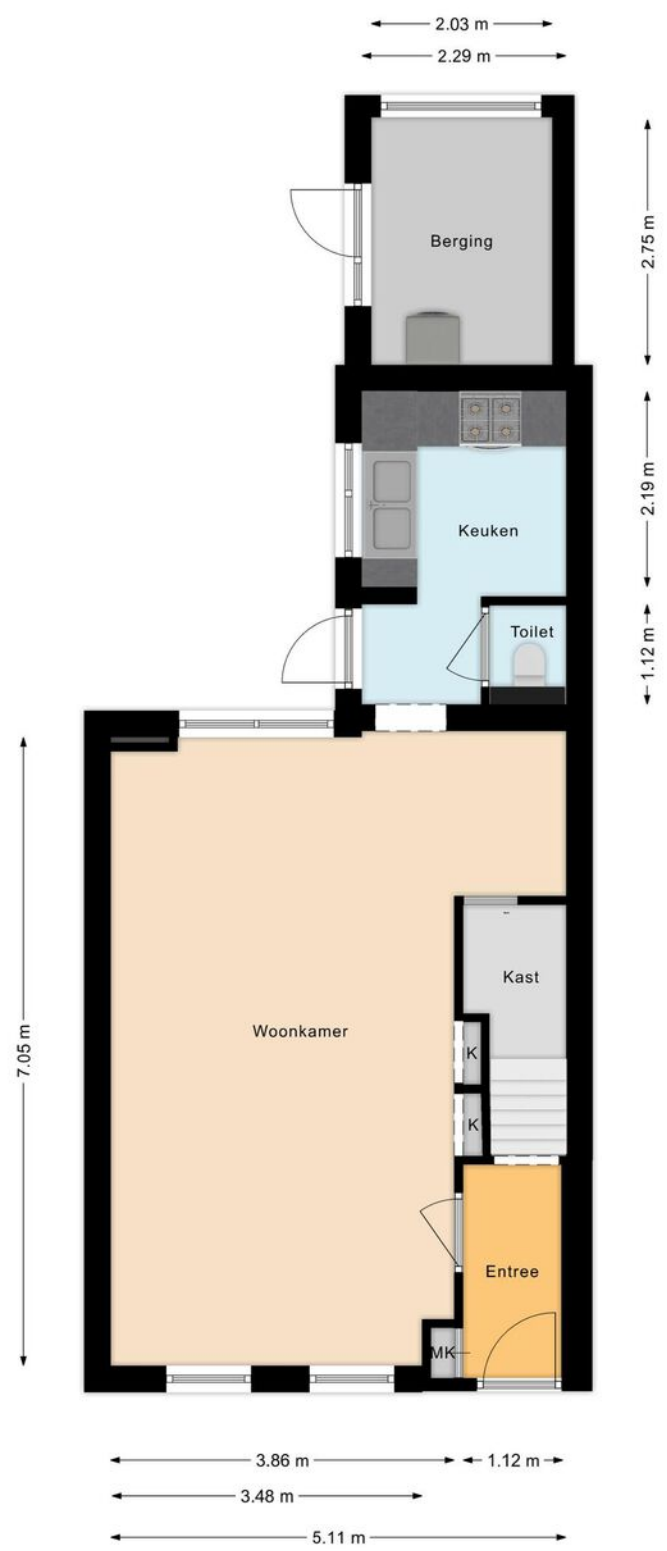
De omgeving

Rustige, kindvriendelijke buurt met winkels, scholen en OV om de hoek. Natuur en recreatie liggen ook lekker dichtbij.



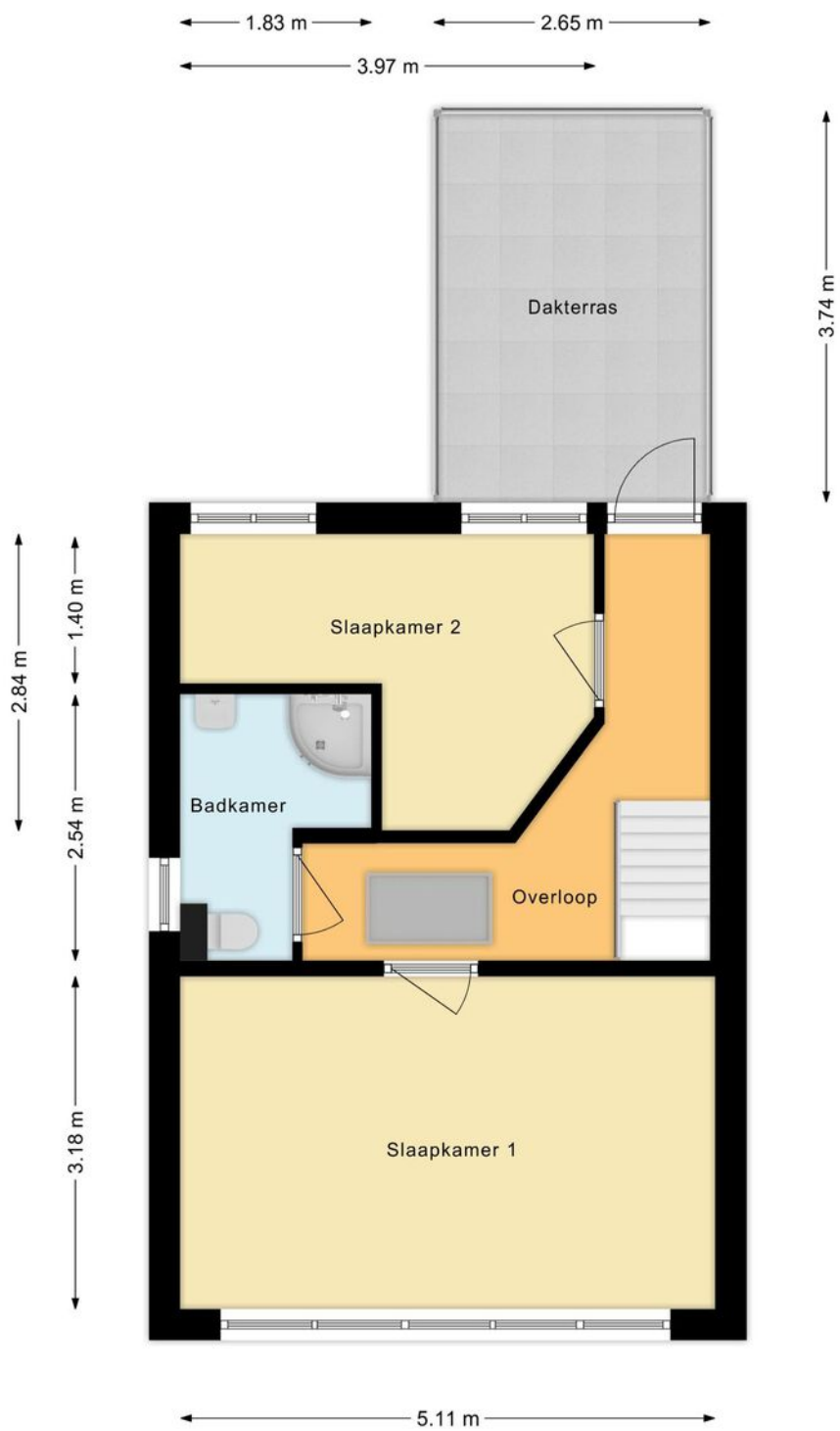
Plattegrond

Begane grond



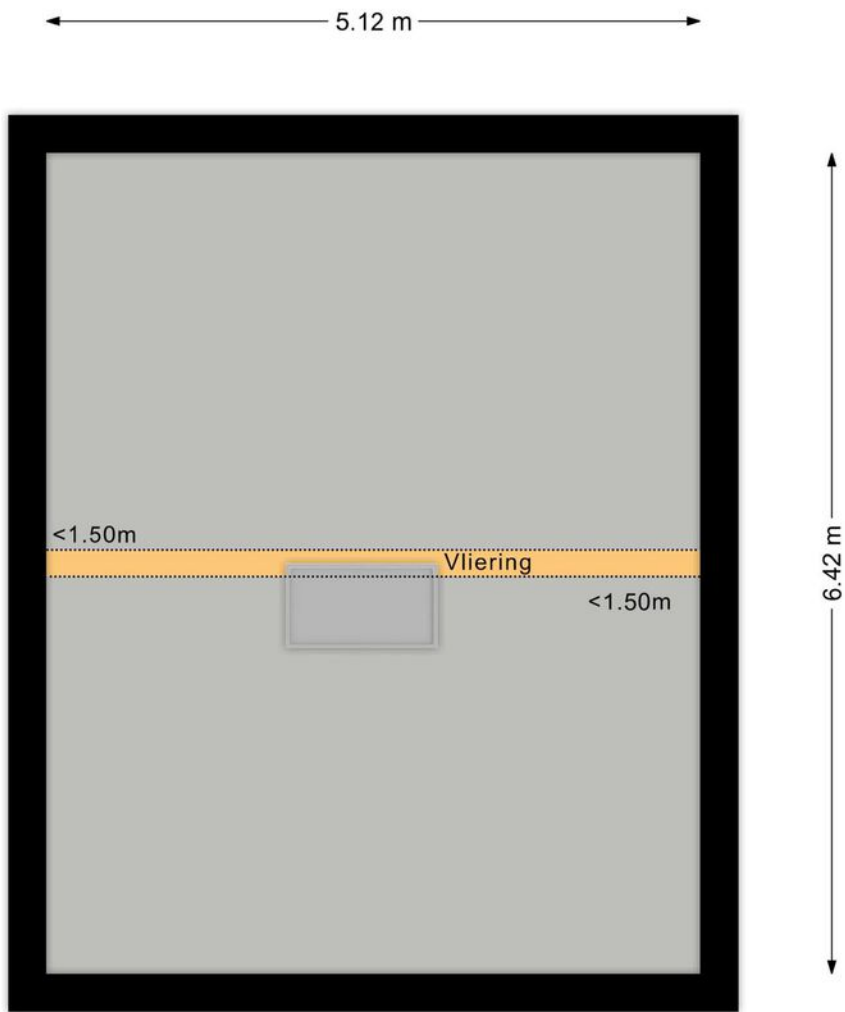
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

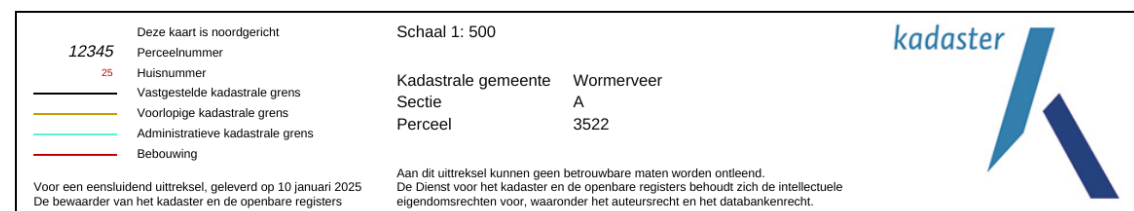
Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Kadastrale kaart
Sectie: A Perceel: 3522



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

Wormerveer, Oranjestraat 27

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat		•	
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Overkapping	•		
Tuinmeubelen	•		

Belangrijke informatie

Wat een verrassende woning is dit! Ben je een liefhebber van karakteristieke woningen (1915) in een rustige buurt? Dan is deze uitstekende, fraai gerestaureerde en uitgebouwde woning echt iets voor jou. Hier heb je alles wat je hartje begeert; o.a. een ruime, lichte living met open toegang tot de keuken, twee fijne slaapkamers, waarvan een met werkplek, een heerlijk zonneterras en een tuin met mooie overkapping en heerlijke loungeplek. Daarnaast is de fundering in 2015 volledig hersteld. Dat wordt meteen genieten!

We nemen je mee:

- Woongenot: 82,3 m2
- Mooie authentieke voorgevel
- Ruime, lichte woonkamer
- Open toegang tot de aangebouwde keuken
- Berging met aansluiting voor het witgoed
- Keurig sanitair
- Twee fijne slaapkamers, waarvan een met werkplek
- Ruim zonneterras op eerste verdieping
- Beschutte tuin met fraaie houten overkapping
- Achterom via een poort
- Bergvliering
- Gelegen in rustige, kindvriendelijke buurt
- Parkeren voor de deur

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 doorgang naar de keuken. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde twee raampartijen en aan de achterzijde eveneens een raampartij. Je hebt hier een mooie lichtinval. Er is ruimte genoeg voor een ruime zithoek en om een eettafel te plaatsen. De woonkamer is voorzien van twee vaste open kasten. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd en is er een open doorgang naar de keuken en het zwevende toilet. De keuken (2000) heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. De keuken is voorzien van een raampartij en een toegangsdeur tot de tuin. Via de tuin en de overkapping bereik je de berging. Hier tref je de aansluiting voor het witgoed aan. Op de begane grond ligt een lichte laminaatvloer en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via een toeg in de hal bereik je de trapopgang naar de overloop op de eerste verdieping. Hier tref je twee mooi afgewerkte slaapkamers en de badkamer aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde en de tweede ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een brede raampartij en een mooie lichtinval. De slaapkamer aan de achterzijde is tevens geschikt als thuiswerkplek. De badkamer ligt centraal op de verdieping.

Belangrijke informatie

Hier zijn een badmeubel met wastafel en spiegel te vinden, een hoekdouchecabine met hand- en regendouche en een zwevend toilet. De overloop biedt toegang tot een ruim sfeervol dakterras met loungeplek. Je hebt hier een vrij uitzicht over de omgeving. Ook het toegangsluik naar de vliering tref je op de overloop aan.

Tuin:

De woning heeft een beschutte, grotendeels ommuurde en bestrate binnentuin met groene accenten. Achterin de tuin tref je een fraaie houten overkapping aan met een heerlijke loungeplek. Hier kun je gezellig vertoeven, relaxen en eten in de zomermaanden. Je hebt in de tuin een optimale privacy. Via de overkapping is de berging bereikbaar. Hier tref je de aansluiting voor het witgoed aan.

Parkeren:

Er is parkeerruimte voor en rond de woning.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden en uitgebouwde sfeervolle, karakteristiek eengezinswoning
- ✔ Tuin met overkapping en zonneterras
- ✔ 2 fijne slaapkamers
- ✔ Herstelde fundering (2015)
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Glasvezelaansluiting
- ✔ Zeer gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- ✔ 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(ek)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 volmachtskosten 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 1915. 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.

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.

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 vierhonderdvijfduizend 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 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 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, 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 – 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, Oranjestraat 27

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