



**Beste
Bert,**

**Een thuisbasis én
werkplek in één!**

Wormerveer

Bonte Kraaiweg 24

 **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 € 1.250.000 k.k.

Woonoppervlakte
314 m²

Inhoud
1975 m³

Perceeloppervlakte
867 m²

Energie label
B

De woonkamer

De royale living straalt comfort en luxe uit, met volop licht, prachtig uitzicht en heeft toegang tot het dakterras én balkon.



De keuken



De moderne L-vormige open keuken (2024) met strakke witte fronten en luxe inbouwapparatuur is een echte eyecatcher. Er is ruimte voor een grote eettafel om heerlijk te tafelen. Vanuit de keuken stap je zo het balkon op, waar je geniet van een prachtig uitzicht.



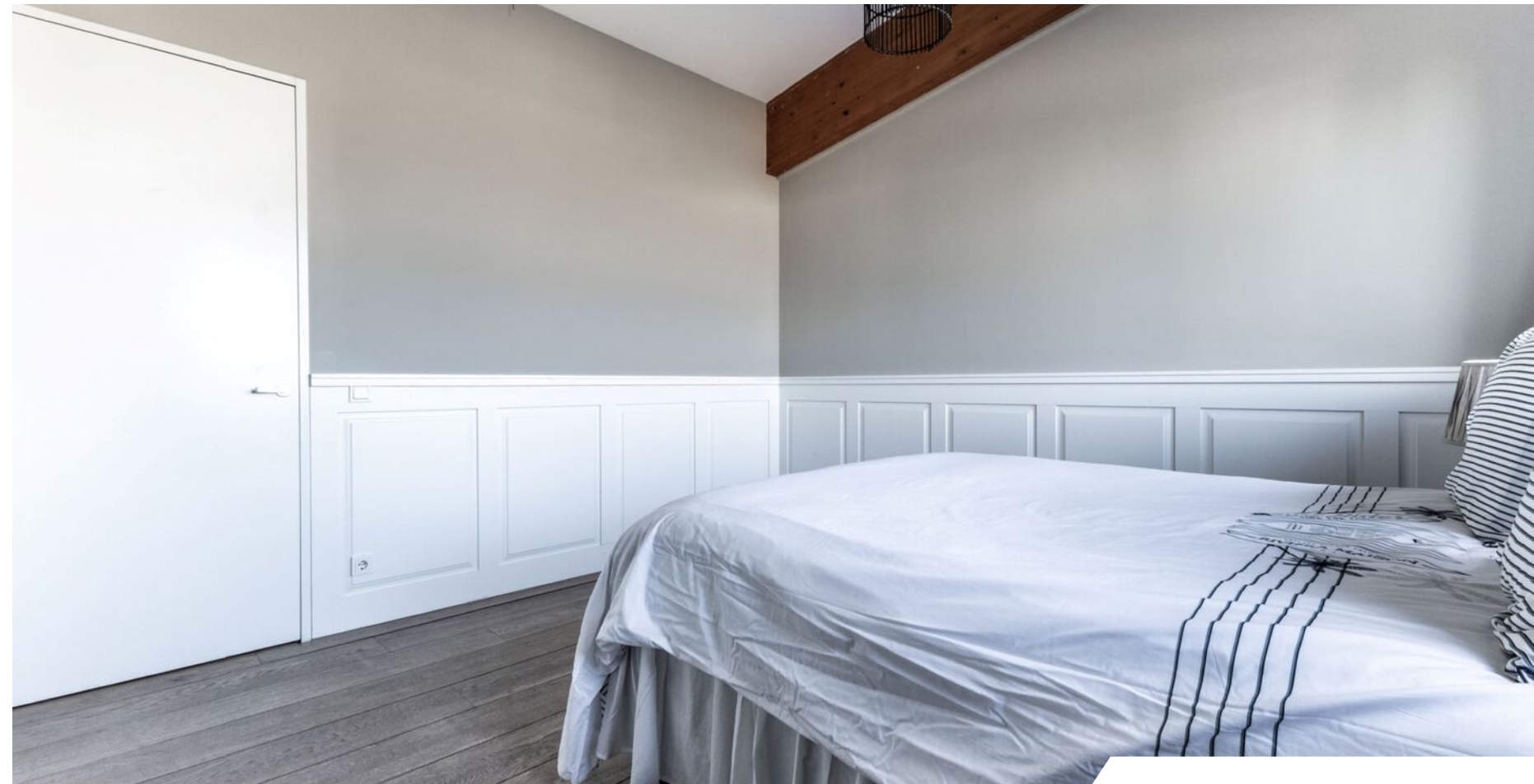
Het dakterras en balkon

Na een productieve werkdag plof je neer op het dakterras of balkon en geniet je in alle rust van het uitzicht.



De slaapkamers

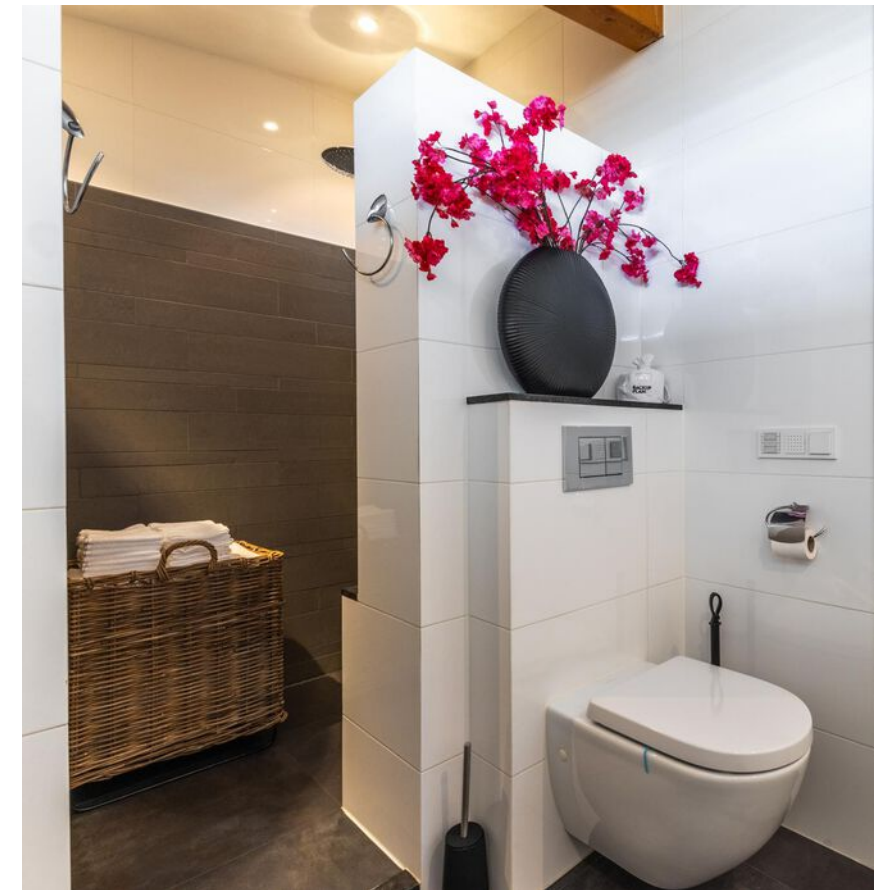
In de vier lichte,
steervolle slaapkamers
kom je volledig tot rust
– ze zijn stijlvol en
hotelchique ingericht.



De badkamer

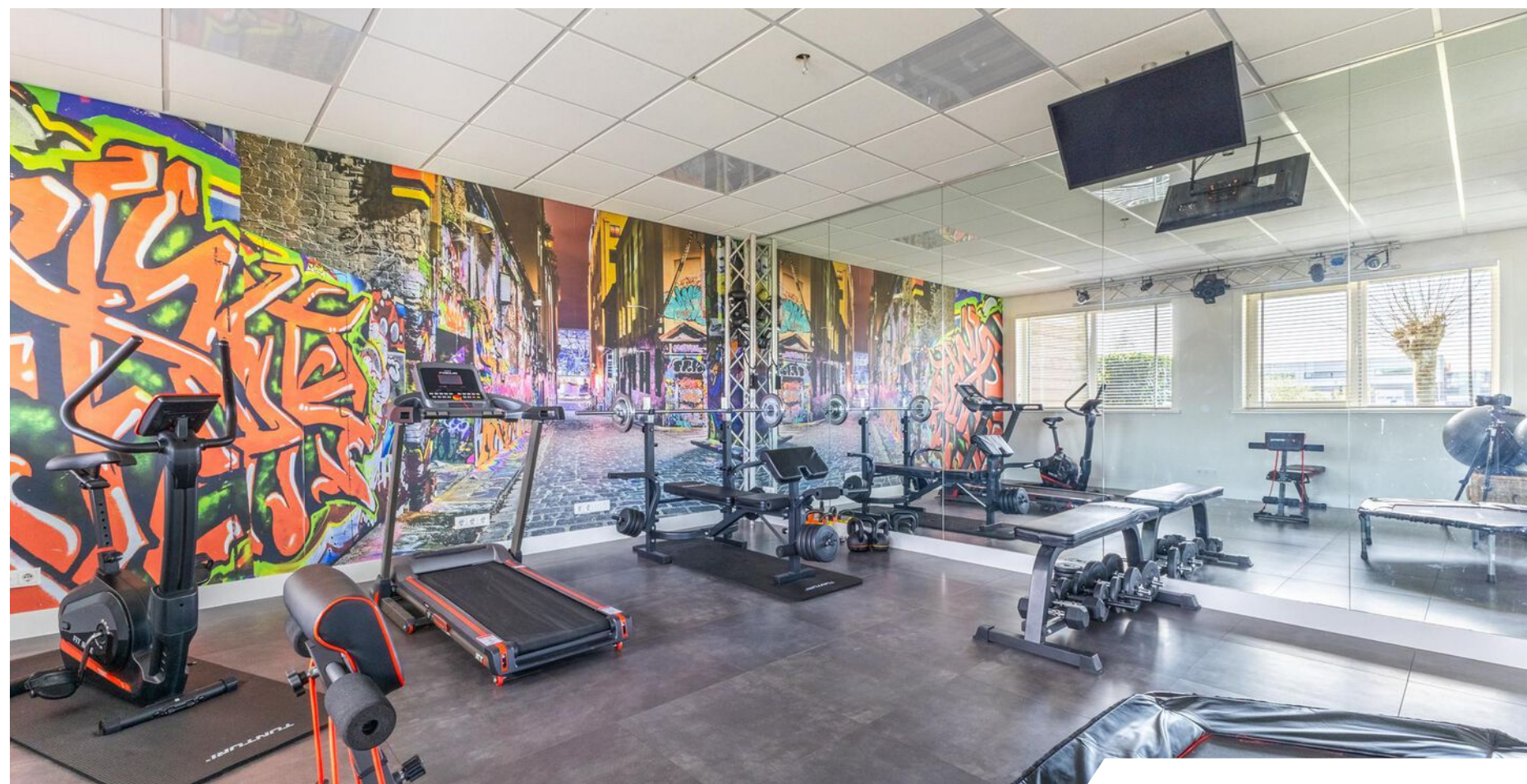
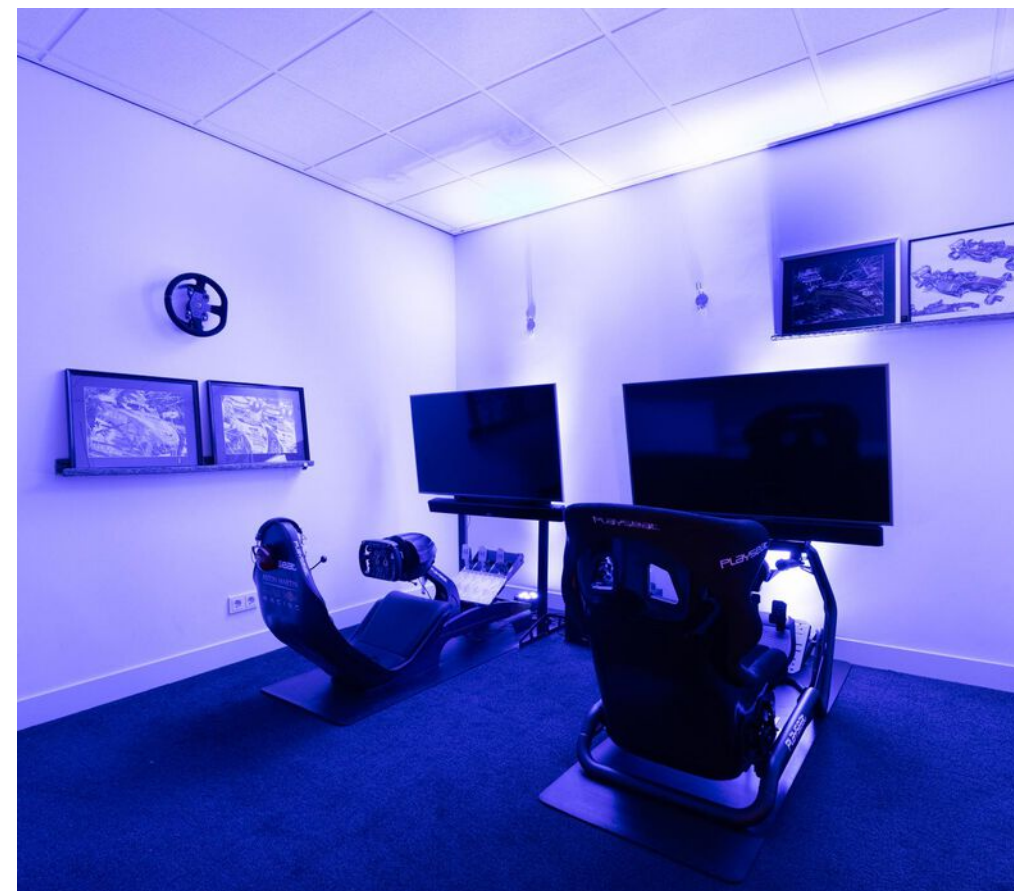
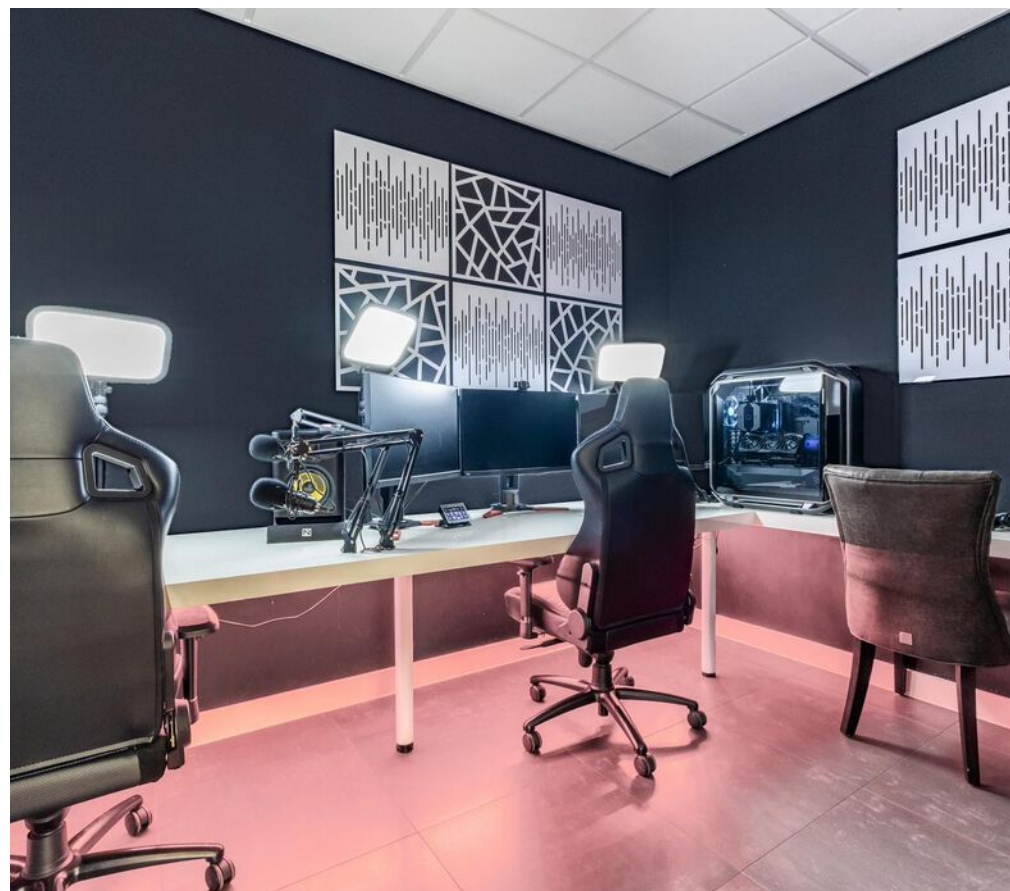


De luxe, eigentijdse badkamer is een plaatje: voorzien van een brede wastafel met spiegel, een zwevend toilet, een ligbad en een stijlvolle inloopdouche met twee douches. Daarnaast is er een aparte waskamer – wel zo praktisch.



Begane grond

Deze multifunctionele ruimtes zijn ideaal voor een kantoor, praktijk aan huis, creatieve studio of als extra woongenot.



De tuin en omgeving

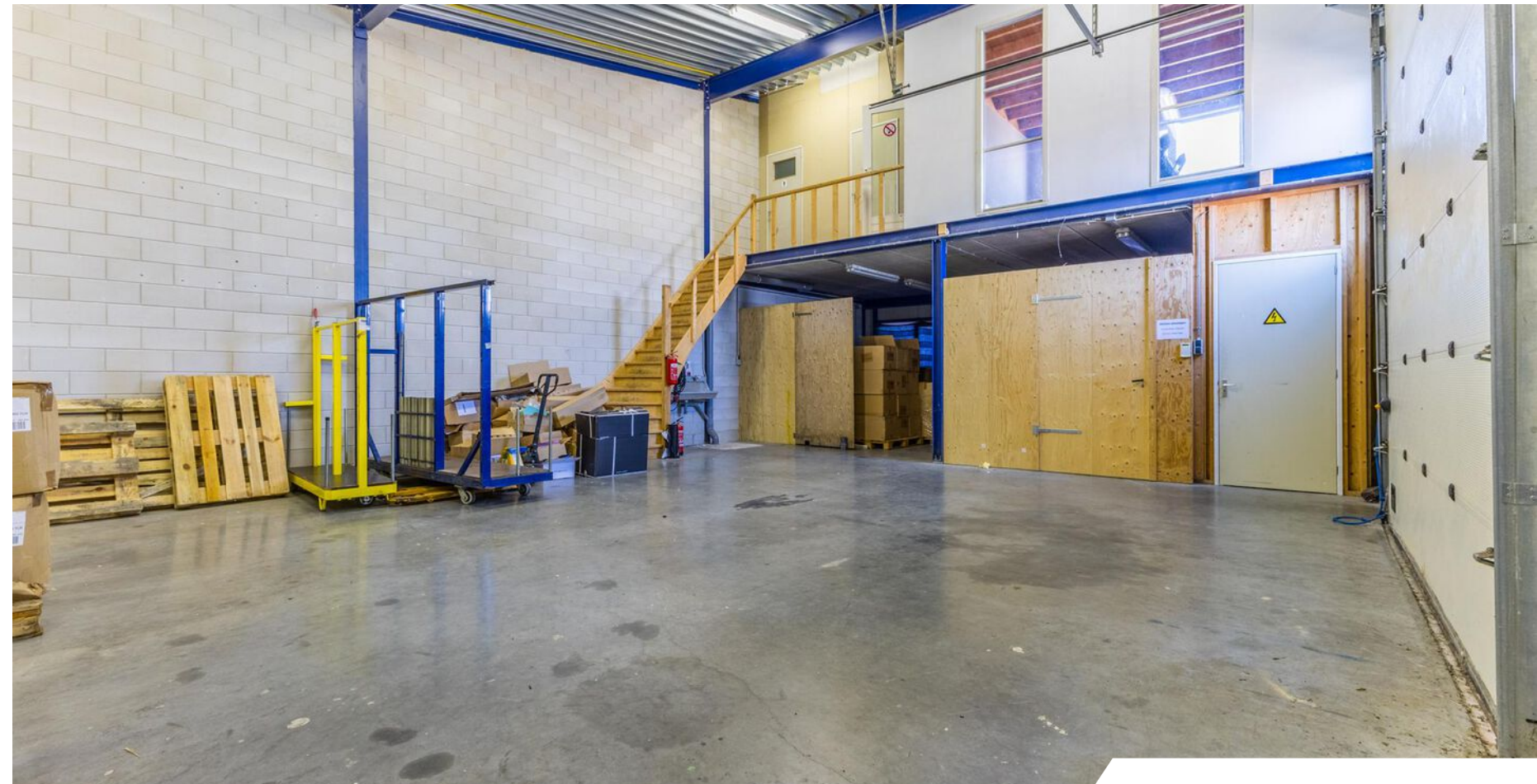
Tja en na een drukke werkdag voelt dit iedere dag als vakantie!





De bedrijfshal

De ruime werkplaats/
bedrijfshal met
overheaddeur en
kantine op de
verdieping is geschikt
voor vele doeleinden.



Plattegrond

Eerste verdieping (wonen)



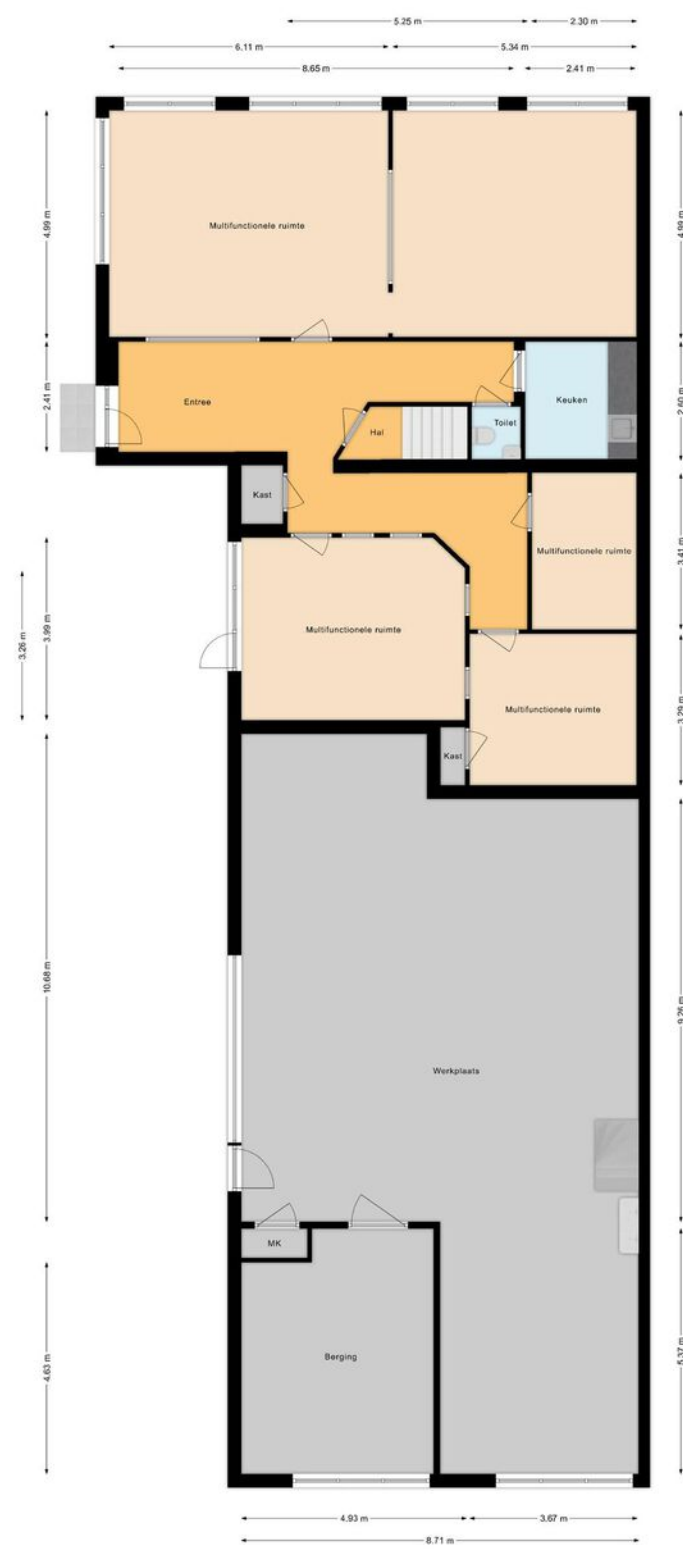
Plattegrond

Tweede verdieping (wonen)



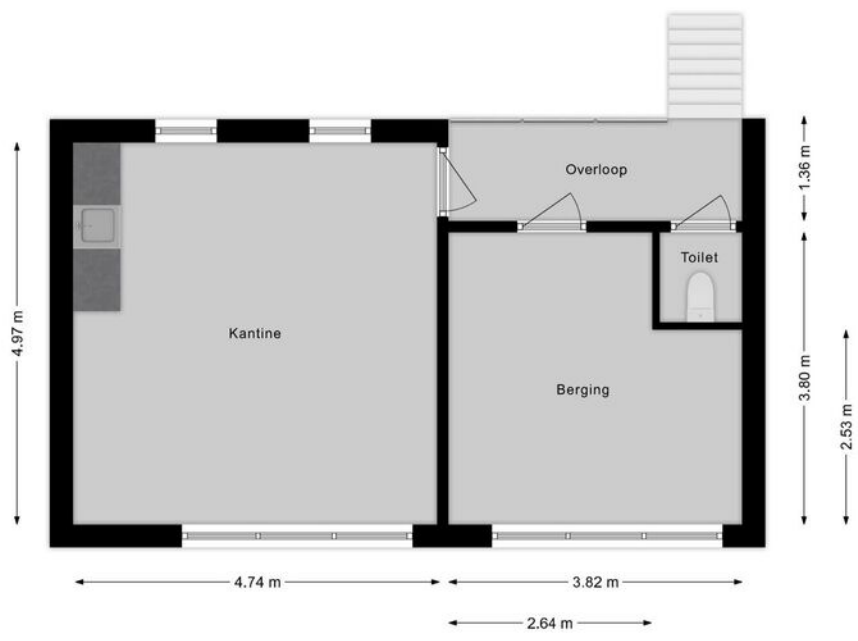
Plattegrond

Begane grond met diverse
multifunctionele ruimtes en bedrijfshal



Plattegrond

Verdieping bedrijfshal



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart (Sectie A nummer 8411)

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wormerveer

Sectie A

Perceel 8411

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
(Gas)kachels	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermbord)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	•		
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boiler	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Uniek wonen én werken op een prachtige plek aan het water!

Stel je voor: na een productieve werkdag plof je neer op je royale dakterras of balkon, met uitzicht over het kabbelende water en het groen om je heen. Dát is pas thuiskomen. Deze verrassende 2-onder-1-kapwoning uit 2007 combineert comfortabel wonen met de luxe van een eigen bedrijfsruimte. Een zeldzame kans voor wie werk en privé perfect wil combineren!

De woning is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en voelt extra ruim aan door de doordachte indeling en hoogwaardige afwerking. Je beschikt over een riante living met moderne open keuken, vier volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer én volop buitenruimte: tuin, balkon én een royaal dakterras. Kortom, ruimte en rust volop!

Onder de woning vind je een complete kantoor- en multifunctionele ruimte, ideaal voor thuiswerk of het runnen van je eigen onderneming. Daarnaast is er aan de voorzijde een aparte, ruime bedrijfsruimte met eigen entree en overheaddeur – inclusief een praktische vliering met toilet en kantine. Alles binnen handbereik. Geen files meer, geen reistijd – gewoon opstaan en aan de slag.

De ligging aan de rand van een bedrijventerrein zorgt voor uitstekende bereikbaarheid voor jou én je klanten. En wil je even ontspannen? De natuur is letterlijk je achtertuin.

Deze locatie moet je ervaren. Een instapklaar geheel waar wonen en werken naadloos in elkaar overgaan. Kom kijken en laat je verrassen!

- We nemen je mee:
- Begane grond, multifunctionele ruimtes: circa 143 m2
 - 1e en 2e verdieping wonen: circa 171 m2
 - Bedrijfshal (inclusief kantine en toilet): circa: 179m2
 - Benedenverdieping heeft een kantoor, een pantry, drie multifunctionele kamers
 - Apart toegankelijke bedrijfsruimte met overheaddeur, berging en op 1e verdieping kantine, toilet en berging
 - Woning: riante lichte living met open keuken
 - Strakke, moderne L-vormige keuken met inbouwapparatuur(2024)
 - Toegang tot balkon (voorzijde) met schitterend uitzicht over water en groene omgeving en het ruime beschutte dakterras(achterzijde)
 - Vier zeer ruime slaapkamers op de 2e verdieping
 - Fraai en ruim eigentijds sanitair met o.a. een ligbad
 - Afgesloten wasruimte
 - Riante tuin met oprit en aan achterzijde met terras aan het water
 - Parkeergelegenheid op eigen terrein

Loop je met ons mee:

Begane grond:

Via de zijtuin kom je bij de overkapte voordeur en stap je binnen in de ruime entree. Direct links vind je een lichte multifunctionele ruimte met maar liefst vijf

Belangrijke informatie

kantoor, praktijkruimte of creatieve werkplek. Of betrek je het liever bij je woongenot??

Aan de rechterzijde van de hal bevinden zich nog drie multifunctionele (kantoor)ruimtes, waaronder een royale kamer met een eigen entree naar buiten – perfect voor zakelijke ontvangsten of extra privacy. Verder vind je hier een praktische bergkast, een compact keukentje en een modern, zwevend gastentoilet met fonteintje.

Woonhuis:

Eerste verdieping:

Via de tussenhal met trapopgang bereik je de overloop van het woonhuis. Hier vind je de meterkast, een ruime toiletruimte met zwevend toilet en urinoir, én de toegang tot het royale dakterras.

De lichte en ruime woonkamer straalt comfort en luxe uit, met maar liefst zes raampartijen. Twee schuifpuien en een openslaande deur zorgen voor een naadloze verbinding met buiten. Aan de voorzijde stap je via de schuifpui of deur zo het zonnige balkon op, met prachtig vrij uitzicht over het groen – ideaal voor loungen en buiten eten. Aan de achterzijde biedt de schuifpui toegang tot het beschutte dakterras, perfect als speelplek of tweede zitruimte.

Binnen is er volop ruimte voor een royale zithoek en grote eettafel. De moderne, L-vormige keuken (2024) met strakke witte fronten en luxe inbouwapparatuur maakt het geheel compleet. De antracietgrijze, grote tegels met vloerverwarming zorgen voor comfort én een stijlvolle uitstraling.

Tweede verdieping:

Via de trap op de overloop bereik je deze verdieping. Hier tref je vier zeer royale slaapkamers aan, de fraaie eigentijdse badkamer en een separate gesloten waskamer. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en hebben een mooie lichtinval en een vrij uitzicht. Eén slaapkamer heeft een vaste kast. In de waskamer tref je de aansluiting voor het witgoed aan, opbergruimte en de technische installatie. De luxe eigentijdse badkamer is voorzien van een brede wastafel met spiegel, een zwevend toilet, een ligbad en een fraaie inloopdouche met twee douches.

Bedrijfsruimte:

Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een ruime werkplaats/bedrijfsruimte met eigen entree, meterkast en berging. Praktisch en efficiënt, want de ruimte is ook bereikbaar via een overheaddeur – ideaal voor leveringen of grotere materialen.

Op de eerste verdieping vind je een royale kantine met keukenblok, een aparte berging en een toilet. Een complete en goed doordachte bedrijfsruimte die perfect aansluit op werken aan huis!

Belangrijke informatie

Tuin:

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin, met aan de achterzijde een heerlijke plek aan het water. Hier geniet je van een fraaie houten vlonder met ruimte voor meerdere loungeplekken – perfect om te ontspannen of buiten te eten. Het vrije uitzicht over het groen, het gezang van vogels en de rust maken dit tot een unieke plek waar je je midden in de natuur waant.

Parkeren:

Er is parkeer gelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein

Ken je de omgeving al?

Deze zeer ruime 2-onder-1-kapwoning (2007) met bedrijvigheid en vrij uitzicht heeft een landelijke ligging aan de rand van een bedrijventerrein. De woning grenst aan vaarwater. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van de supermarkt. Kinderopvang en scholen vind je op korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op loopafstand, terwijl het NS-station zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto zijn zowel de snelweg A9 richting Alkmaar en Haarlem als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime, uitstekend onderhouden, landelijk gelegen 2-onder-1-kapwoning met compleet ingerichte bedrijfsruimte
- ✔ Prachtig vrij uitzicht over doorgaand vaarwater en groene omgeving en gelegen aan de rand van een bedrijventerrein
- ✔ Uitstekende toegankelijkheid voor klanten en toelevering
- ✔ Kinderopvang, scholen en winkels fietsafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Woonhuis energielabel: B (door het plaatsen van 2 zonnepanelen zal het A worden)
- ✔ Bedrijfsruimte energielabel: C (wanneer het toilet en de kantine worden verwijderd is het een A+ label)
- ✔ Bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld, bestemming Bedrijventerrein
- ✔ 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 volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

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.

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 NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

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.

Aanvulling op artikel 15.3 koopakte

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.

Bekendheidsclausule

Koper is bekend met het feit dat het verkochte uitsluitend bestemd is voor eigen gebruik

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.**



Wormerveer, Bonte Kraaiweg 24

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!



**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