



**Beste
Bert,**

**Ruime vrijstaande
woning met tuin rondom!**

Zaandam

Zuiddijk 237

 **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 € 500.000 k.k.

Woonoppervlakte
106 m²

Inhoud
356 m³

Perceeloppervlakte
169 m²

Energielabel
A

De woonkamer



De lichte, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen en aan de achterzijde een brede glazen pui met openslaande deuren naar de achtertuin.

In de woonkamer met houtkachel is plaats genoeg voor een ruime zithoek en een eettafel voor zes personen.

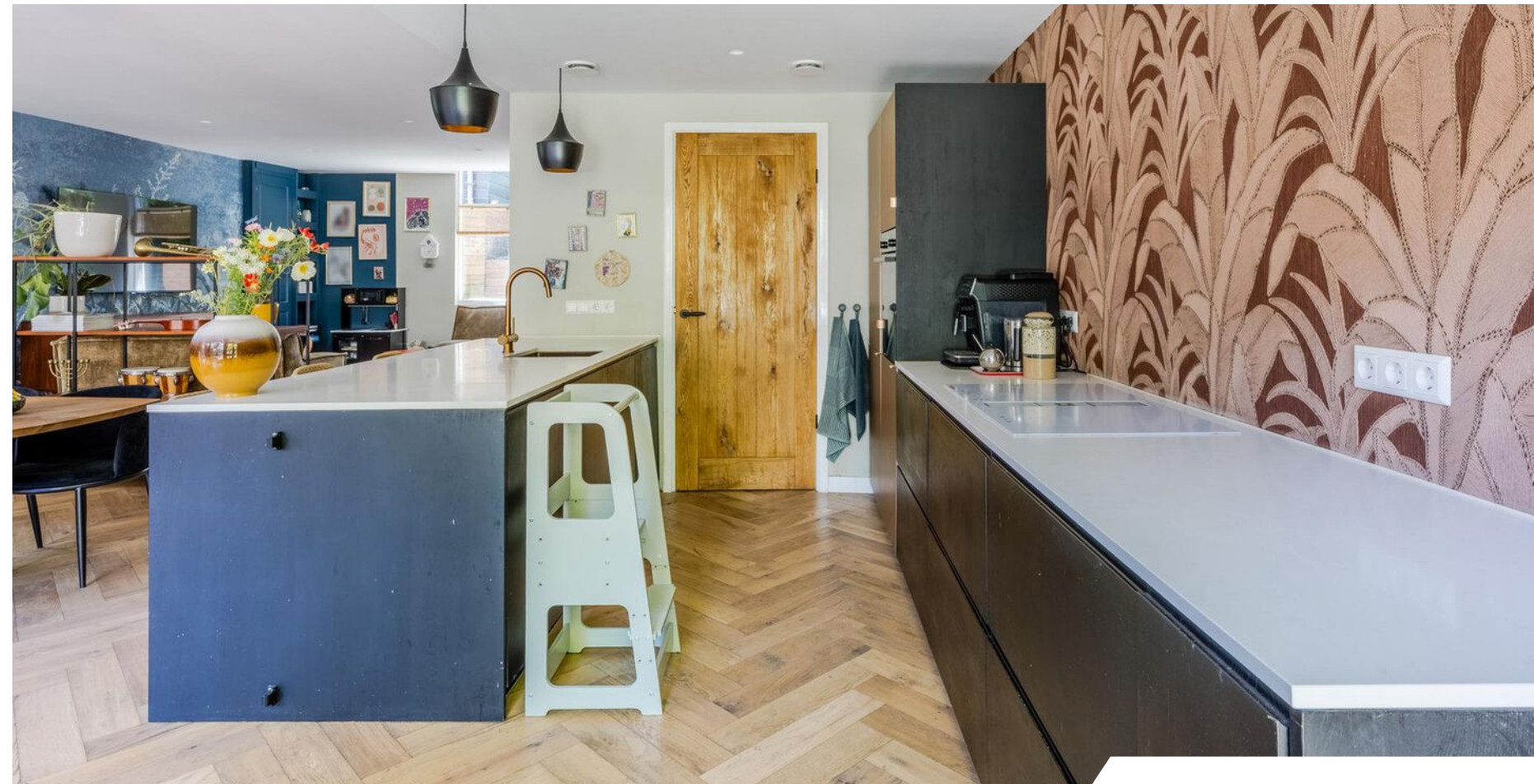
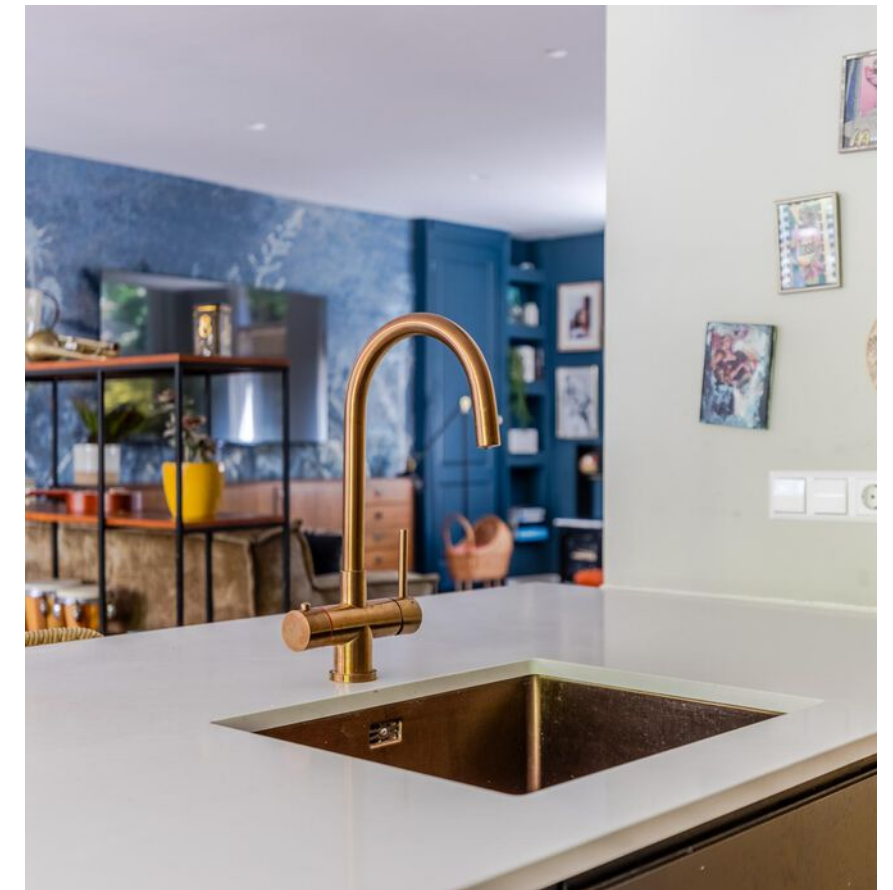


De keuken



De fraaie, moderne keuken heeft zwarte houten panelen en een licht marmer composiet blad. De keuken is voorzien van een spoelschiereiland met eetbar.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Selzius warmwaterkraan.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je vier slaapkamers. De verdieping is uitgebouwd met dakkapellen.

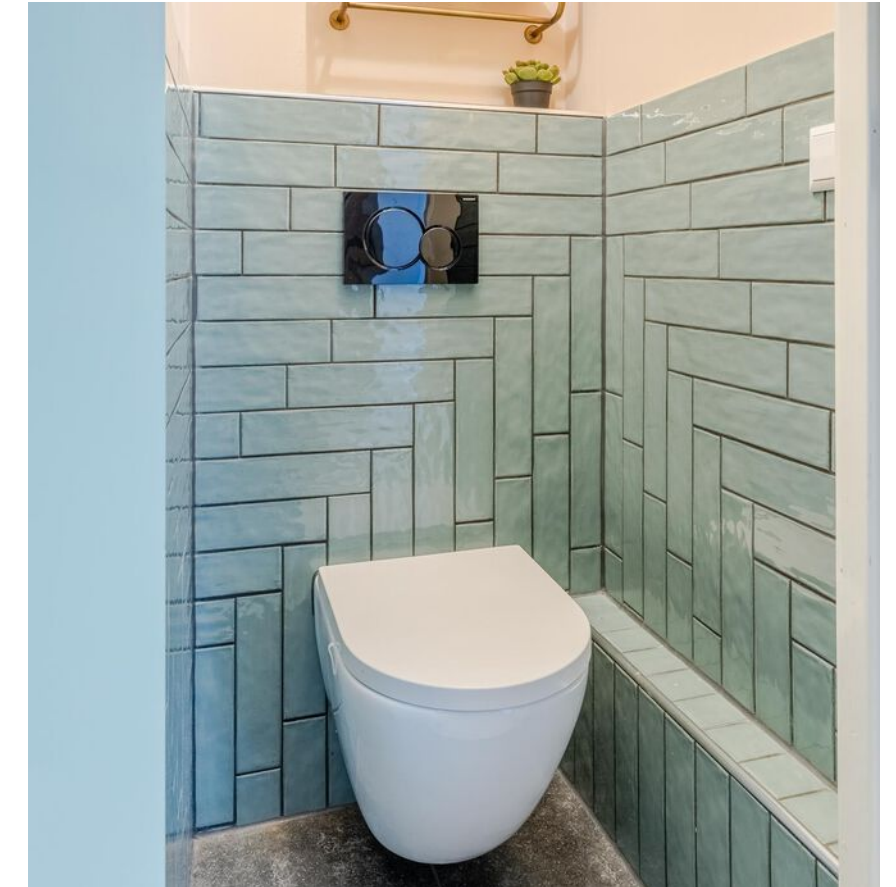


De badkamer



In de eigentijdse badkamer tref je een badmeubel met waskom, een vrijstaand ligbad en een inloopdouche met hand- en regendouche aan.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



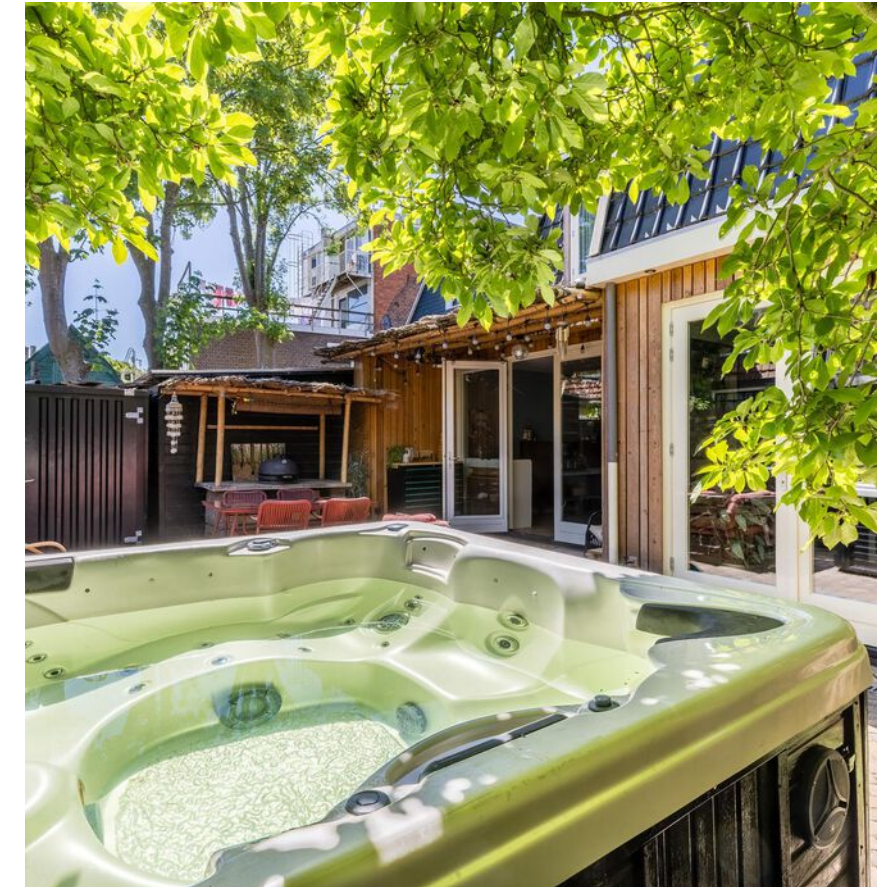
De tuin



De woning heeft een
tuin rondom.
De tuin is deels groen
en deels bestraat.

Aan de woning vast
tref je een
overkapping aan. Je
vindt er een
mogelijkheid voor een
buitenkeuken en een
jacuzzi

Kinderen kunnen hier
heerlijk veilig spelen
en er is een achterom.



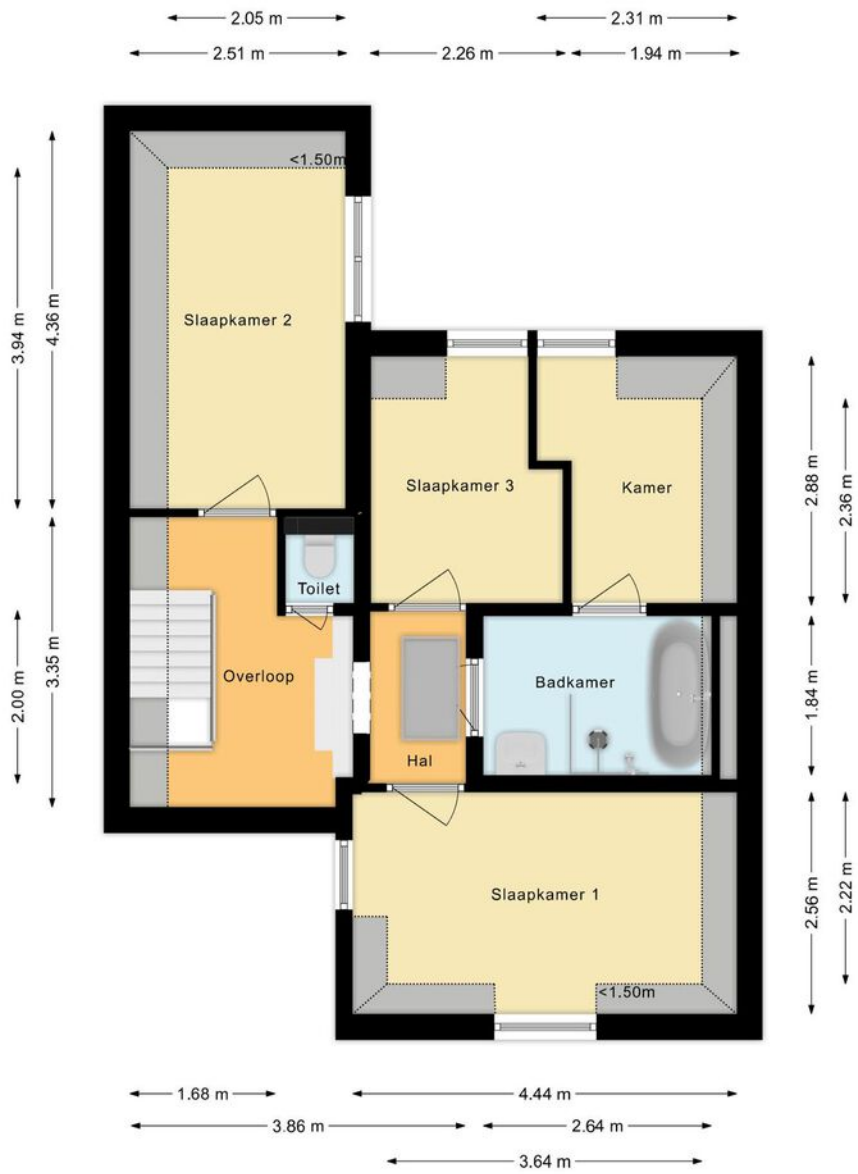
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



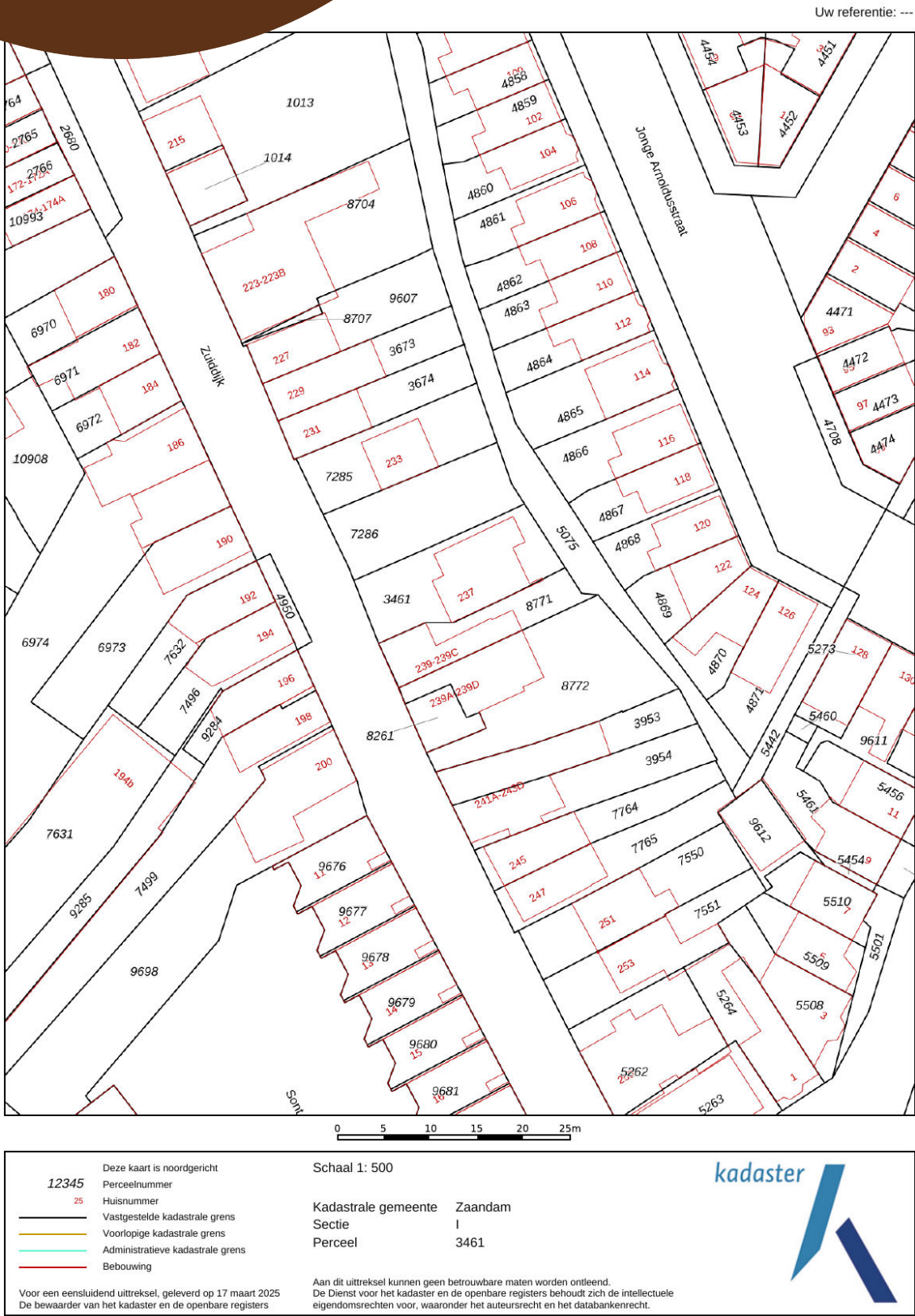
Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond





Lijst van
zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
alleen de philips Hue spotjes nemen we mee uit de keuken, rest blijft achter.		•	
hanglampjes keuken	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Houtkachel			•
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast			•
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Jacuzzi			•
Grillguru BBQ + ombouw			•
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Verscholen tussen het groen ligt deze indrukwekkend gerenoveerde en uitgebouwde VRIJSTAANDE WONING (1906) met tuin rondom. Bij de totale renovatie in 2022 is gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, wat de woning een warm en sfeervol karakter geeft. Over ieder detail is nagedacht. Dit is een ruim en comfortabel huis, waar je je meteen thuis zult voelen en je alleen je meubels hoeft neer te zetten. Daarnaast is de fundering hersteld en is de woning uitstekend geïsoleerd. Ben je op zoek naar een unieke en comfortabele woonbeleving, dan is dit huis geknipt voor jou!

We nemen je mee:

- Woongenot: 106,8 m2
- Ruime, uitgebouwde sfeervolle living met houtkachel
- Open keuken met spoelschiereiland en eetbar
- Mooie vloer in visgraatverband en taatsdeuren
- Begane grond heeft vloerverwarming
- Fraai gedecoreerde woonkamer
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Gebruik van warme, natuurlijke materialen zoals hout en bamboe
- Trappenhuis met tredeverlichting
- 4 fijne slaapkamers
- Verschillende kleine dakkapellen
- Eigentijds sanitair met o.a. een vrijstaand ligbad
- Badkamer voorzien van vloerverwarming
- Groene en bestrate tuin rondom de woning
- In de tuin tref je een overkapping aan, een buitenkeuken en een whirlpool
- Gelegen in een fijne, kindvriendelijke buurt

Belangrijke informatie

Loop je met ons mee?

Via de dijk en de grotendeels groene voortuin bereiken we de lager gelegen, tussen het groen verscholen huis en de voordeur van de woning. Entree met garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet met fonteintje en toegang met een stalen deur tot de woonkamer met open keuken. De lichte, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen en aan de achterzijde een brede glazen pui met openslaande deuren naar de achtertuin. De fraaie, moderne keuken tref je ook in de uitgebouwde achterzijde aan. De keuken heeft zwarte houten panelen en een licht marmer composiet blad. De keuken is voorzien van een spoelschiereiland met eetbar voor drie personen. Je kookt hier elektrisch. In de keuken tref je diverse inbouwapparatuur aan waaronder een Selzius warmwaterkraan. In de keuken is een deur naar een berging/bijkeuken te vinden. Hier is plaats voor de aansluiting voor het witgoed. In de woonkamer met houtkachel is plaats genoeg voor een ruime zithoek en een eettafel voor zes personen. Op de begane grond ligt een fraaie houten vloer in visgraatverband met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn deels strak en neutraal en deels decoratief afgewerkt.

Eerste verdieping:

Het trappenhuis met verlichte treden brengt ons naar de overloop van deze verdieping. Hier tref je vier slaapkamers aan, een separaat zwevend toilet en de badkamer. De verdieping is uitgebouwd met verschillende kleinere dakkapellen. Via de overloop is de slaapkamer op de uitbouw te vinden. Van twee slaapkamers kan je gemakkelijk één slaapkamer maken. Verder tref je een tussenhal aan met de toegang tot de drie overige slaapkamers en de badkamer. In de eigentijdse badkamer tref je een badmeubel met waskom, een vrijstaand ligbad en een inloopdouche met hand- en regendouche aan. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt en hebben een prettige lichtinval. Op de overloop vind je een luik naar de bergvliering.

Tuin:

De woning heeft een tuin rondom. De tuin is deels groen en deels bestraat. Aan de woning vast tref je een overkapping aan. Je vindt er een mogelijkheid voor een buitenkeuken en een jacuzzi. Er is altijd in de voor- en/of achtertuin een plekje in de zon of schaduw te vinden. Kinderen kunnen hier heerlijk veilig spelen en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze unieke VRIJSTAANDE WONING (1906/2022) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke Burgemeestersbuurt, op een paar minuten fietsen van het bruisende centrum van Zaandam. Het centrum, met zijn vele winkels en restaurantjes en diverse culturele faciliteiten, ligt op slechts 1,1 km van de woning. Een supermarkt bevindt zich op loopafstand, kinderdagverblijf en basisschool zijn eveneens vlakbij en voortgezet onderwijs is per fiets eenvoudig te bereiken. Sportpark Poelenburg, het Vijfhoekpark en ook het Darwinpark, waarin onder meer een stadsboerderij is gevestigd, zijn vlakbij. De bushalte staat op loopafstand van de woning en het NS-station Zaandam is minder dan 10 minuten met de fiets. Met de trein ben je in 12 minuten op Amsterdam Centraal en in 18 minuten op Schiphol. In een paar minuten ben je met de auto op de snelweg A8, via welke je snel op de ring A10 bent. Schiphol is slechts 25 minuten rijden.

Kenmerken van de woning

- ✔ Fraai en indrukwekkend verbouwde, ruim aanvoelende en comfortabele VRIJSTAANDE WONING met tuin rondom
- ✔ Vier slaapkamers
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Herstelde fundering
- ✔ Koel in de zomer en warm in de winter
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Schiphol op 25 autominuten
- ✔ De woning is 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 1906. 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.

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 (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.

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 geldverstrekkende 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.**



Zaandam, Zuiddijk 237

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!



**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