



**Beste
Bert,**

**Wat een ruime
HOEKwoning!**

Zaandam

Eline Vereplantsoen 41

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 520.000 k.k.

Woonoppervlakte

128 m²

Inhoud

462 m³

Perceeloppervlakte

190 m²

Energielabel

A

De woonkamer en de serre

De tuingerichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de serre en de tuin.



De keuken

De keuken heeft taupe hoogglans fronten en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, o.a. een Quooker (2017), een espressomachine en inbouwoven (Siemens 2021). De keuken heeft een raam met vrij uitzicht over de groene omgeving.



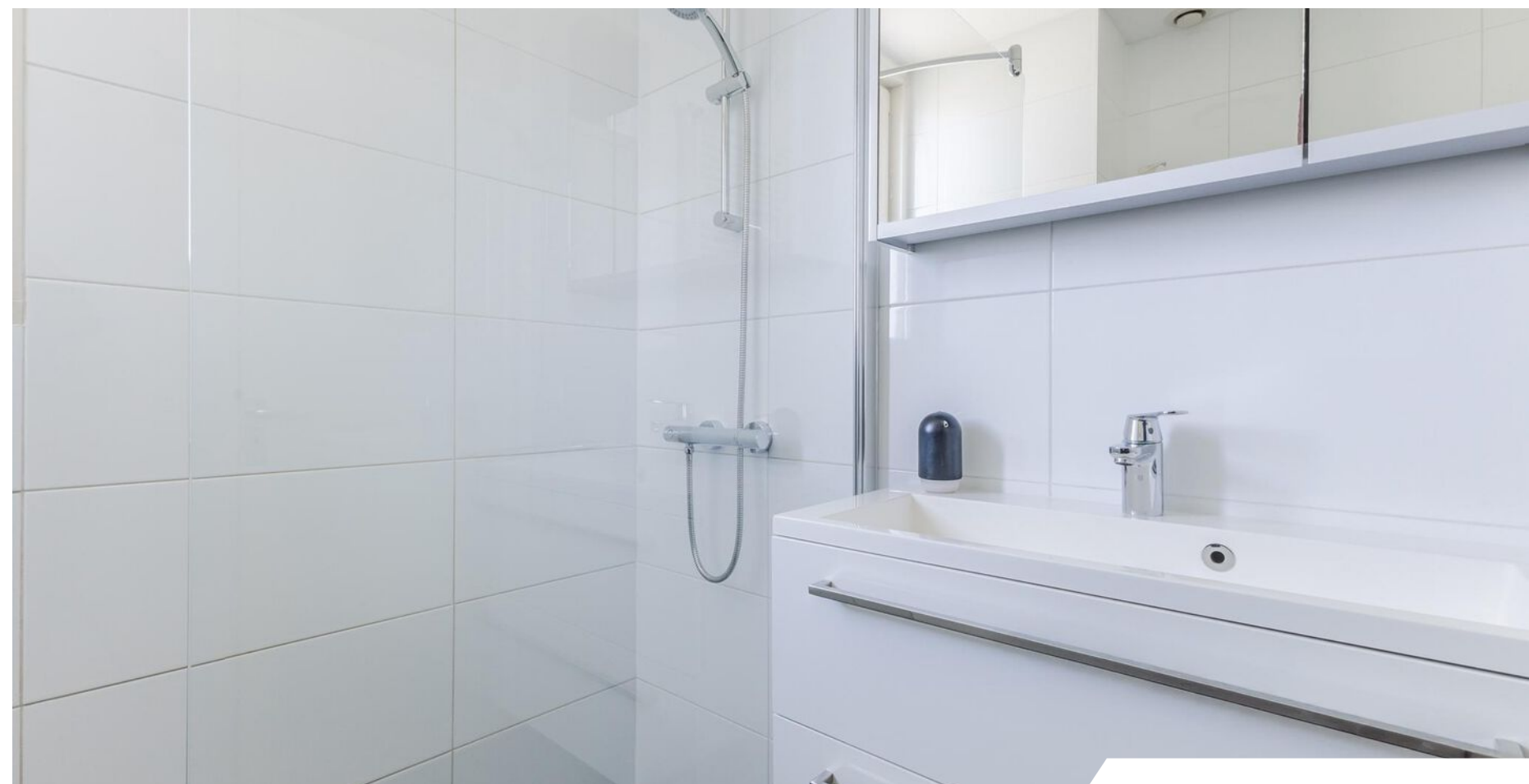
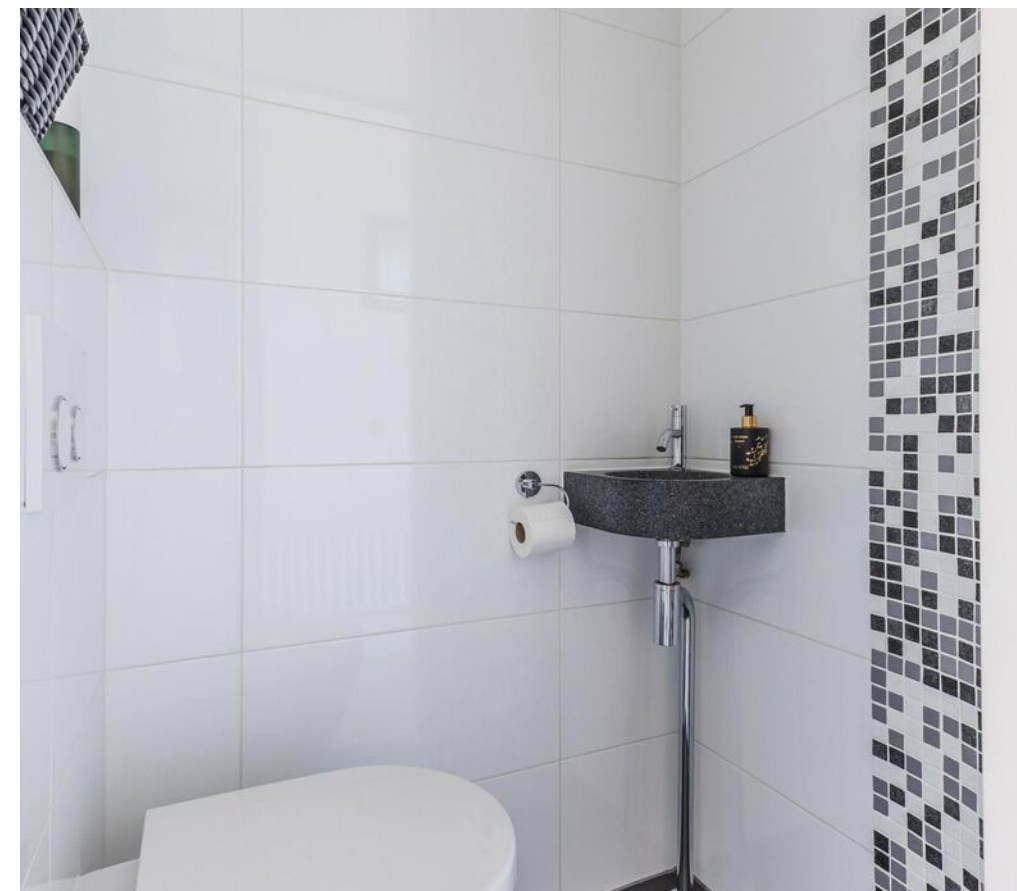
De slaapkamers

De woning is voorzien van drie royale slaapkamers en een ruime zolder waar je nog een vierde of vijfde kan creëren.



Het sanitair

De woning is voorzien van een moderne badkamer en een separaat toilet op de begane grond.



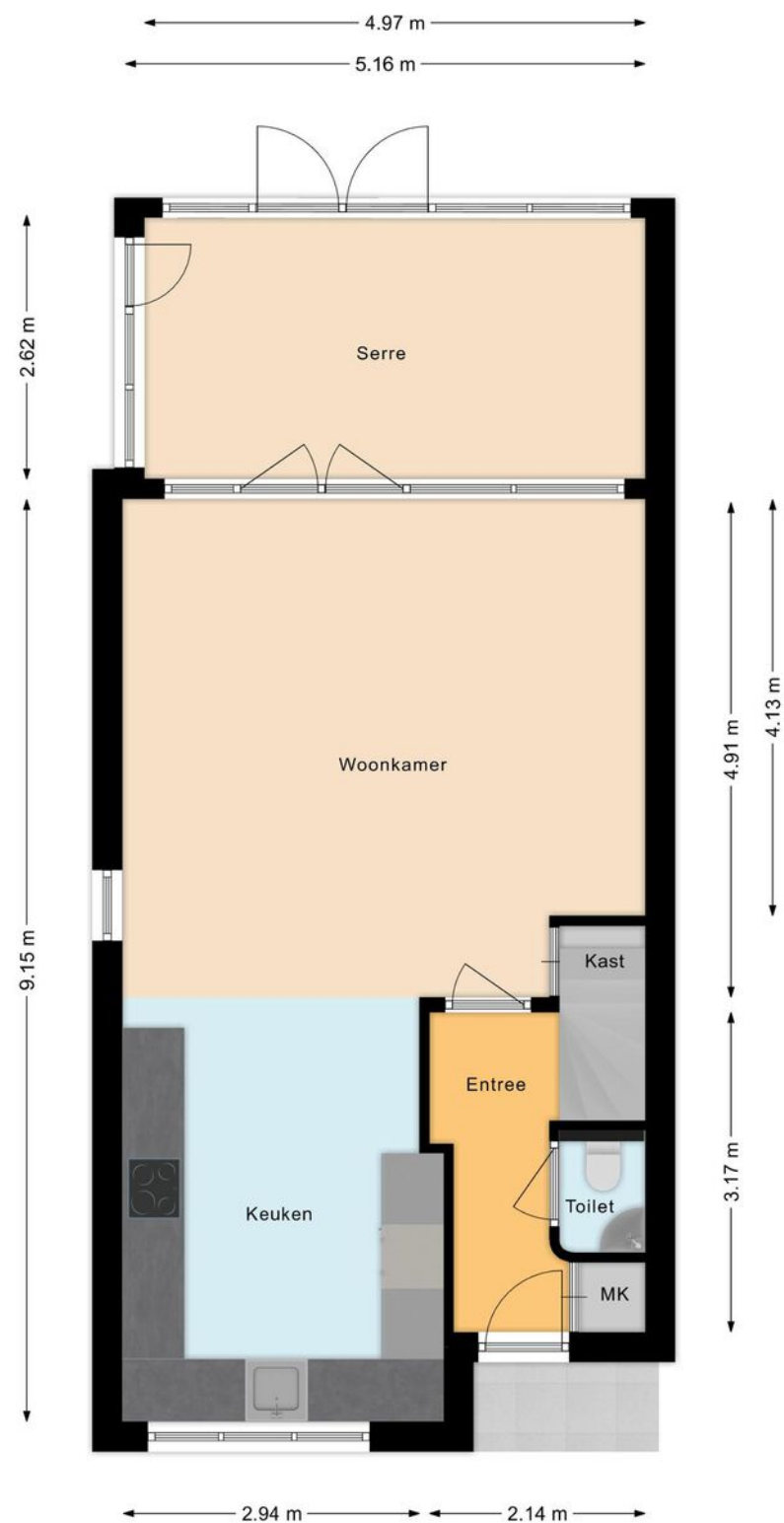
De tuin

Door de hoekligging heb je een grote achtertuin, zijtuin en voortuin! De tuin is gelegen op het zuidoosten.



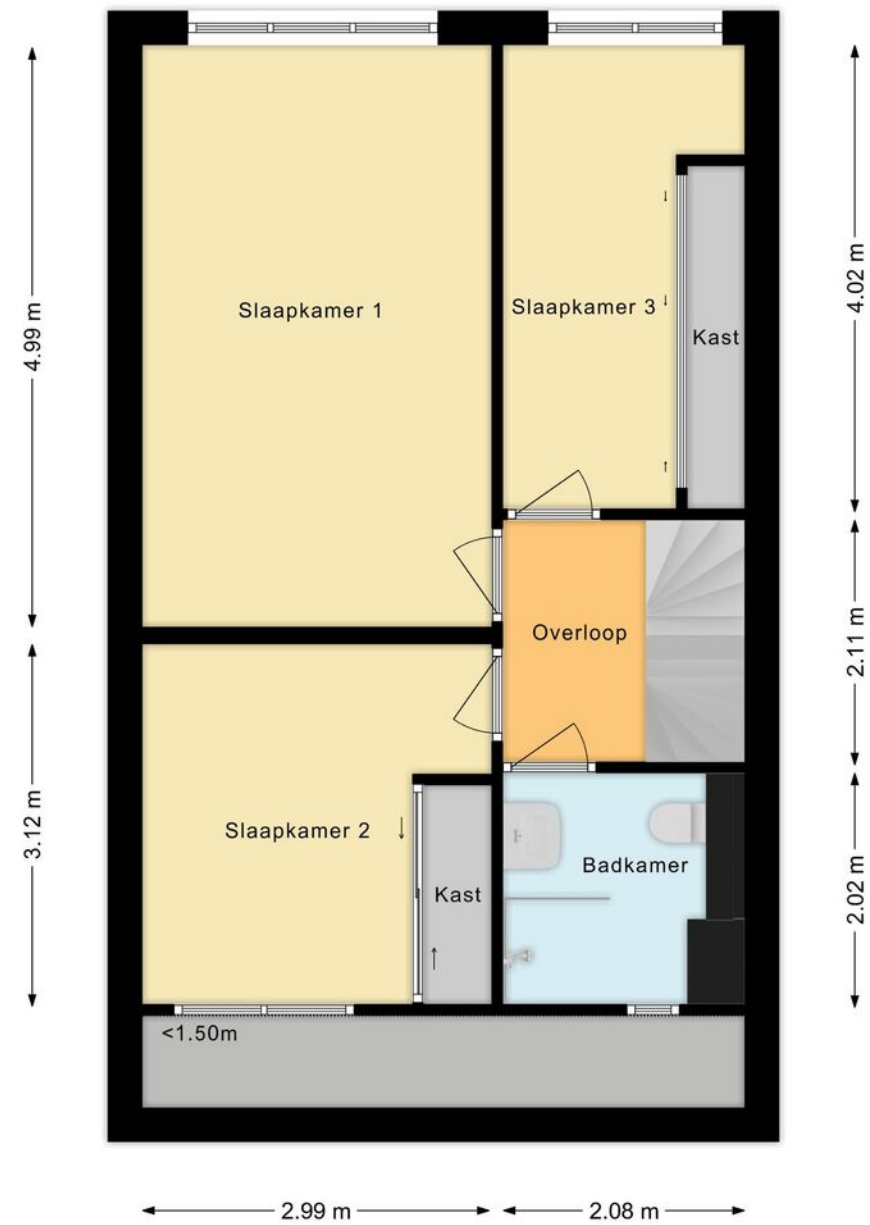
Plattegrond

Begane grond



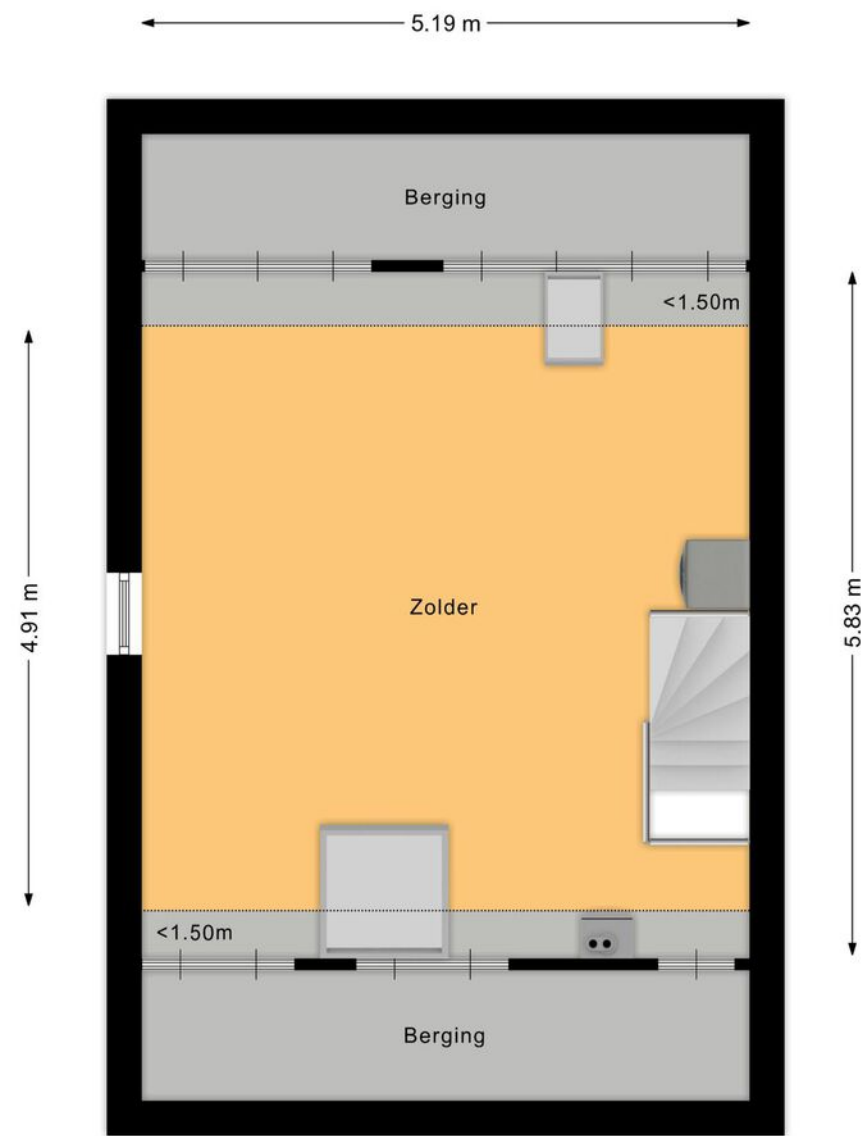
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
kasten zolder			•
Kasten slaapkamers	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Vitrages		•	
Jaloezieën	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
PVC	•		
Designradiator(en)	•		
Spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Vriezer			•
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	•		
Tuintafel			•
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Dit is de INSTAPKLARE woning, waar je al een tijd naar op zoek bent. Dit ruime, uitstekend onderhouden HOEKHUIS komt in alles overeen met je wensen! Je vindt hier een rustige ligging in een fijne, groene, ruim opgezette omgeving met veel speelruimte voor de kinderen.

Daarnaast heeft de woning een lichte living met fraaie keuken en aangebouwde serre. Je vindt hier drie slaapkamers en een royale multifunctionele zolderruimte, ideaal voor het realiseren van een vierde slaap-/werkkamer of hobbyruimte. De woning is omringd door een onderhoudsvriendelijke tuin en ook aan de duurzaamheid is gedacht.

Het huis is uitstekend geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen. De eerste bewoners van dit huis (1988) hebben het huis met veel aandacht en liefde up to date gehouden en dat is te zien aan de uitstraling van de woning. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 127,5 m²
- Aangebouwde serre met toegangsdeuren naar de tuin
- De serre is voorzien van vloerverwarming
- Fraaie U-vormige keuken met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping
- Ruime multifunctionele zolderverdieping
- Keurig eigentijds sanitair
- Onderhoudsvriendelijke voor-, zij- en achtertuin
- Stenen berging met elektra (nieuwe leidingen)
- Gelegen in ruim opgezette, groene, kindvriendelijke buurt

Begane grond:

Via het autovrije voetpad en de deels betegelde, deels groene voortuin bereiken we de overkapte voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken en aangebouwde serre. De tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met openslaande deuren naar de serre. De temperatuur blijft hier prettig door de airco. De lichte, ruime serre heeft eveneens hoge glazen pui en is voorzien van openslaande deuren en een toegangsdeur tot de tuin. Een heerlijke ruimte om te vertoeven. De serre is voorzien van vloerverwarming en zonnescerm. Aan de voorzijde van de woonkamer is de U-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft taupe hoogglans fronten en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, o.a. een Quooker (2017), een espressomachine en inbouwoven (Siemens 2021). De keuken heeft een raam met vrij uitzicht over de groene omgeving. In de woonkamer tref je een trapkast aan. Op de vloer ligt PVC en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie fijne slaapkamers en de badkamer te vinden. Waarvan één slaapkamer uitgerust is met een airco. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. Alle slaapkamers

Belangrijke informatie

zijn netjes afgewerkt en hebben kastruimte en een mooie lichtinval. In de eigentijdse badkamer tref je een breed badmeubel met spiegelkast aan, een zwevend toilet, een designradiator en een inloopdouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste eveneens gestoffeerde trap bereiken we de ruime multifunctionele zolderkamer. Hier is ruimte genoeg voor eventueel een vierde slaapkamer, een werkplek of hobbyruimte. Het daglicht komt via twee Velux dakramen en een zijraam binnen. Je treft hier de aansluiting voor het witgoed aan, de technische installatie en bergruimte. Op de vloer ligt laminaat.

Tuin:

Het huis heeft een keurig aangelegde grotendeels betegelde voor-, zij- en achtertuin met groene borders en groene accenten. Een heerlijke plaats om een fijne loungeplek te realiseren en een buitentafel te plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. De tuin ligt heerlijk beschut en door de hoekligging geniet je hier veel privacy. Achterin de tuin staat stenen (fietsen)berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime hoekwoning (1988) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Westerwatering. Je woont hier aan een plantsoen en een kinderspeeltuintje, vlakbij een winkelcentrum en een kinderboerderij. Je woont op fietsafstand van het centrum, waar je talrijke voorzieningen en diverse culturele faciliteiten aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en scholen. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Aan het eind van de straat bevindt zich een pad langs de weilanden (het Westerwindpad) met prachtig uitzicht.

De bushalte staat op loopafstand, terwijl het NS-station zich op korte fietsafstand bevindt.

Kenmerken van de woning

- ✓ Ruime, INSTAPKLARE HOEKWONING met onderhoudsvriendelijke, zonnige tuin rondom
- ✓ Uitstekend geïsoleerd
- ✓ Energielabel A en 14 zonnepanelen
- ✓ Buitenom geschilderd in 2023
- ✓ Rustige ligging aan groen plantsoen met speeltuintje voor de kinderen
- ✓ Alle voorzieningen vlakbij, zoals supermarkt, kinderopvang en scholen
- ✓ Uitstekend openbaar vervoer
- ✓ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✓ De woning is belast met erfpacht (afgekocht tot 1 april 2038)

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 1988. 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.

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.

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.

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, Eline Vereplantsoen 41

Hypotheek 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