



**Beste  
Bert,**

**Deze jaren '30 woning is  
precies wat je zoekt!**

**Wormerveer**

Acacialaan 23

 **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 € 399.999 k.k.**

Woonoppervlakte  
**100 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**360 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**109 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**C**



# De woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin.





# De keuken



De rechte keuken is uitgevoerd met stijlvolle grijze fronten en beschikt over moderne inbouwapparatuur. Dankzij het grote raam stroomt het daglicht royaal naar binnen, wat zorgt voor een frisse en open sfeer. Bovendien biedt de toegangsdeur directe verbinding met de tuin.





# 1e verdieping

Hier zijn drie slaapkamers. Deze zijn keurig afgewerkt en voorzien van natuurlijk lichtinval.





# Sanitair

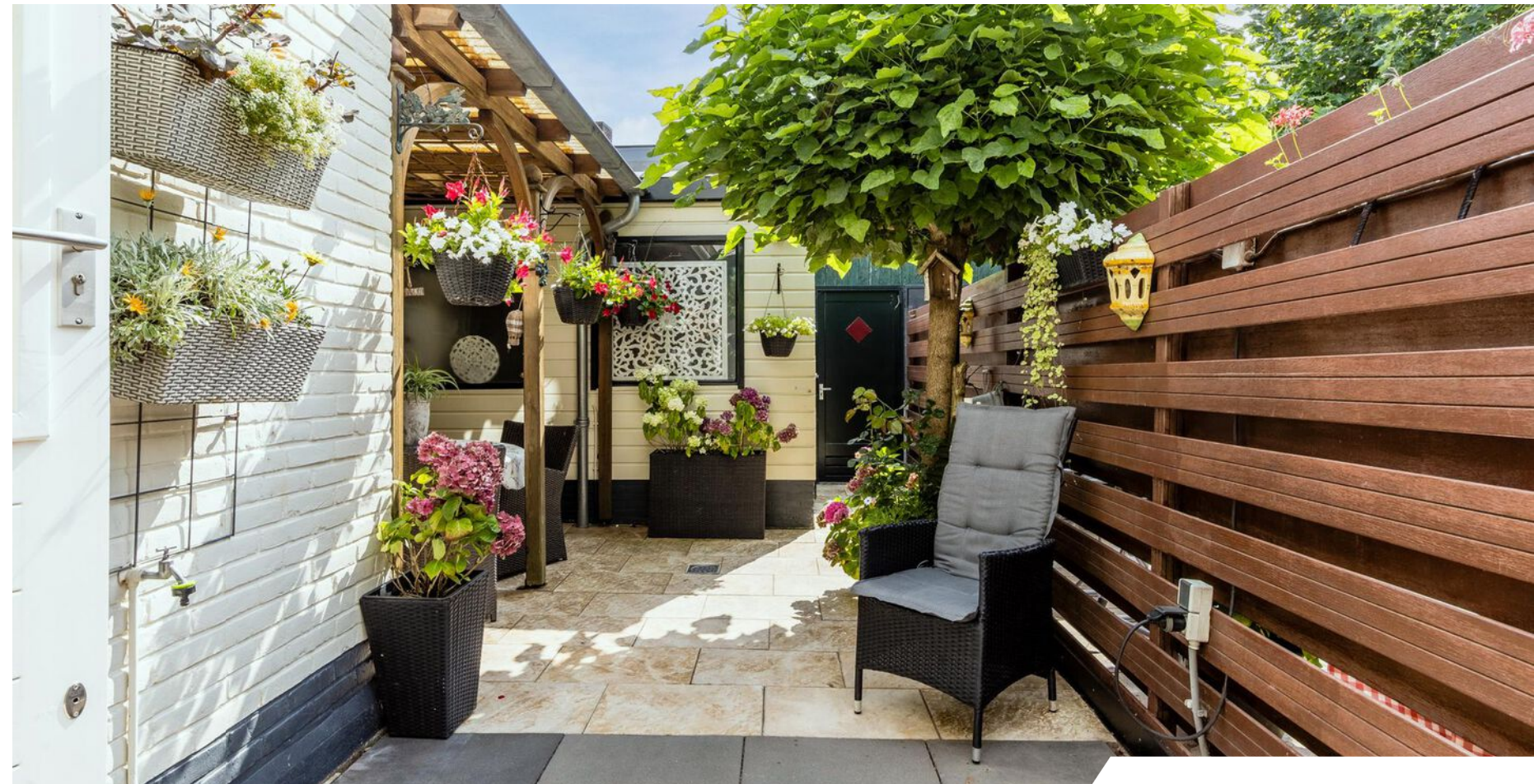
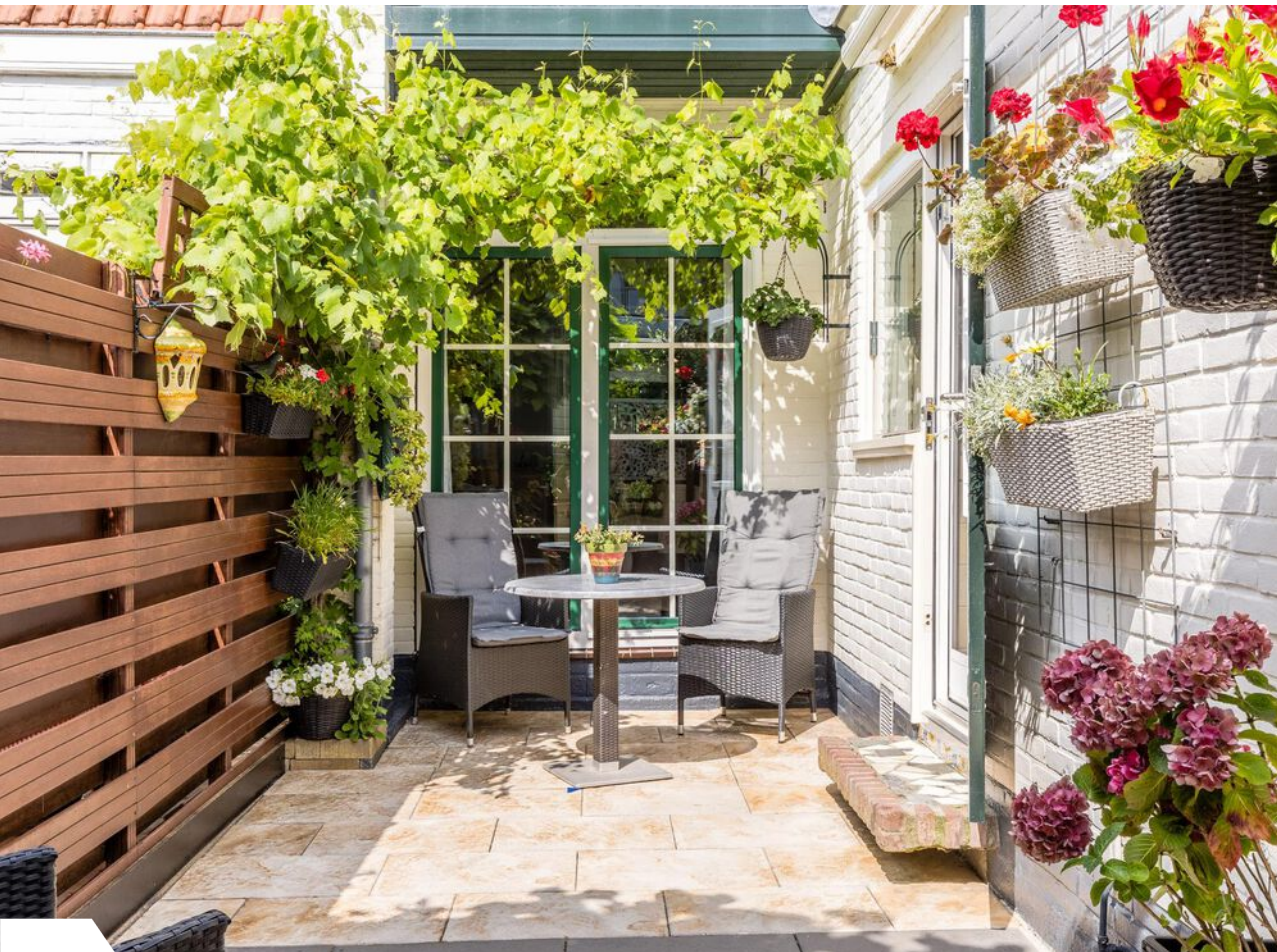
De eigentijdse  
badkamer is voorzien  
van een badmeubel,  
wastafel, zwevend  
toilet en een  
douchecabine.





# De tuin

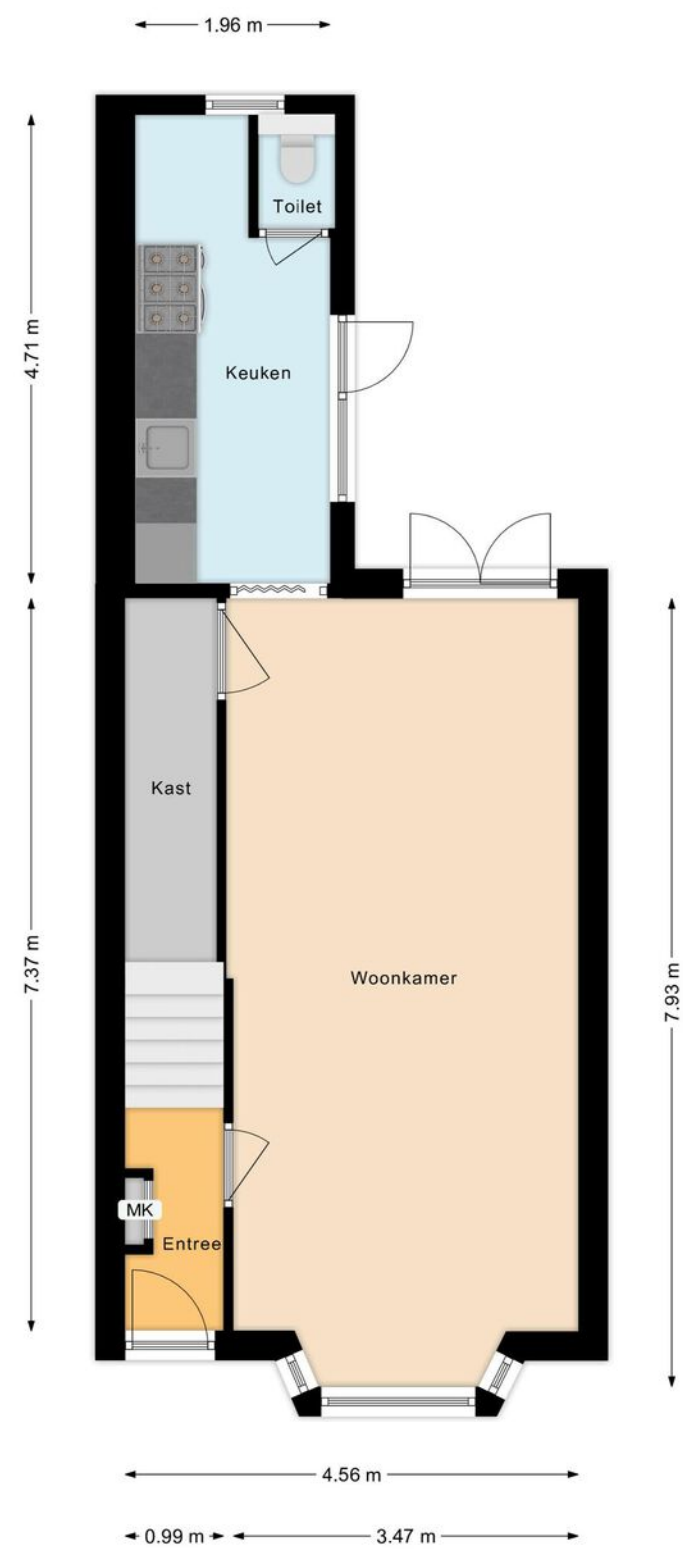
In deze sfeervolle achtertuin kun je fijne loungeplekken realiseren en heerlijk buiten eten in de zomermaanden.





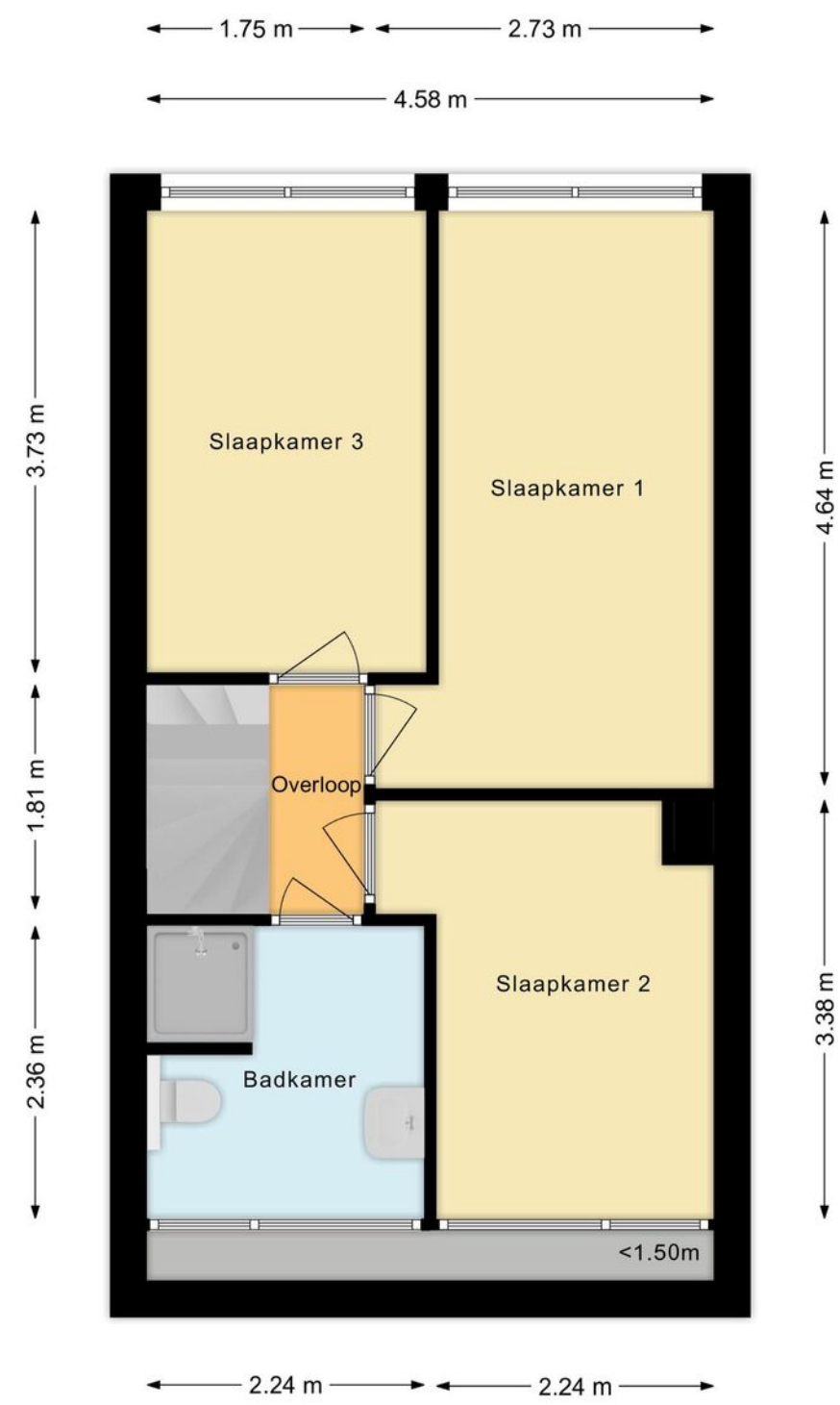
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

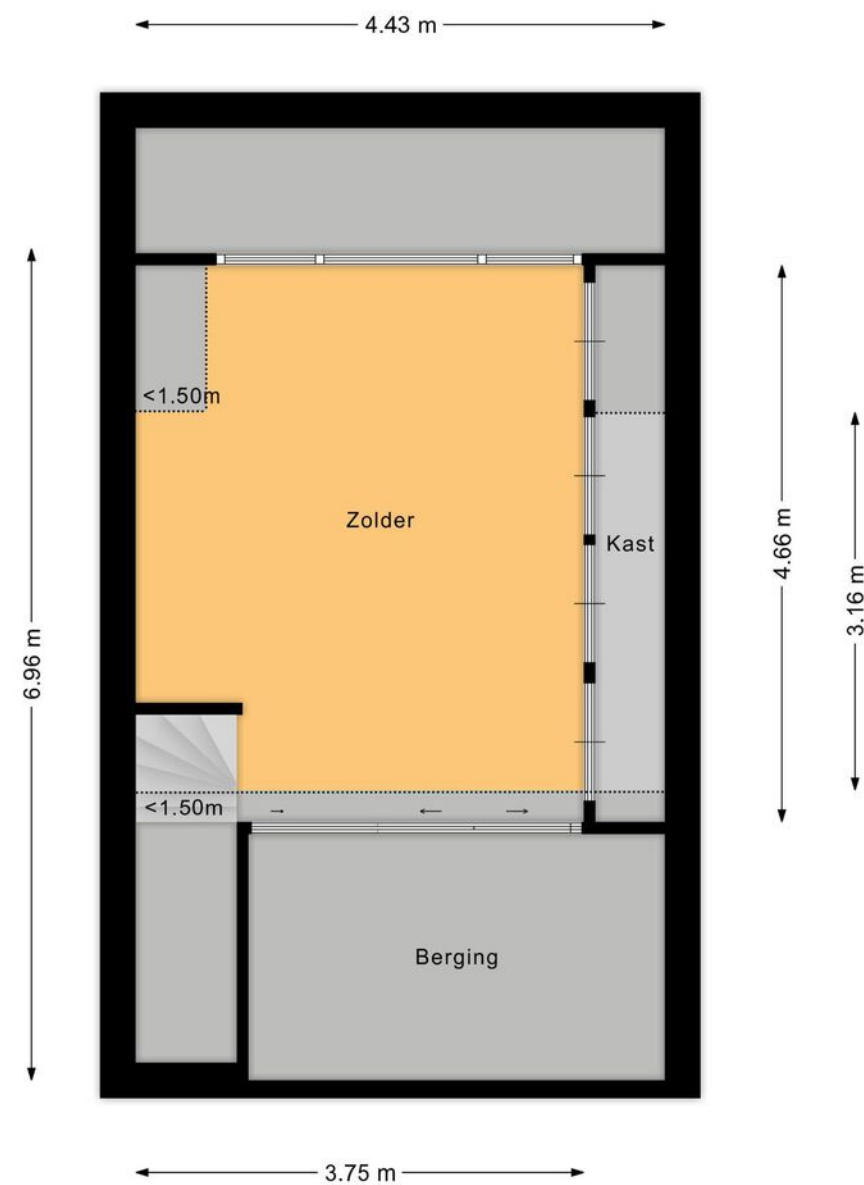
Eerste verdieping





# Plattegrond

Tweede verdieping



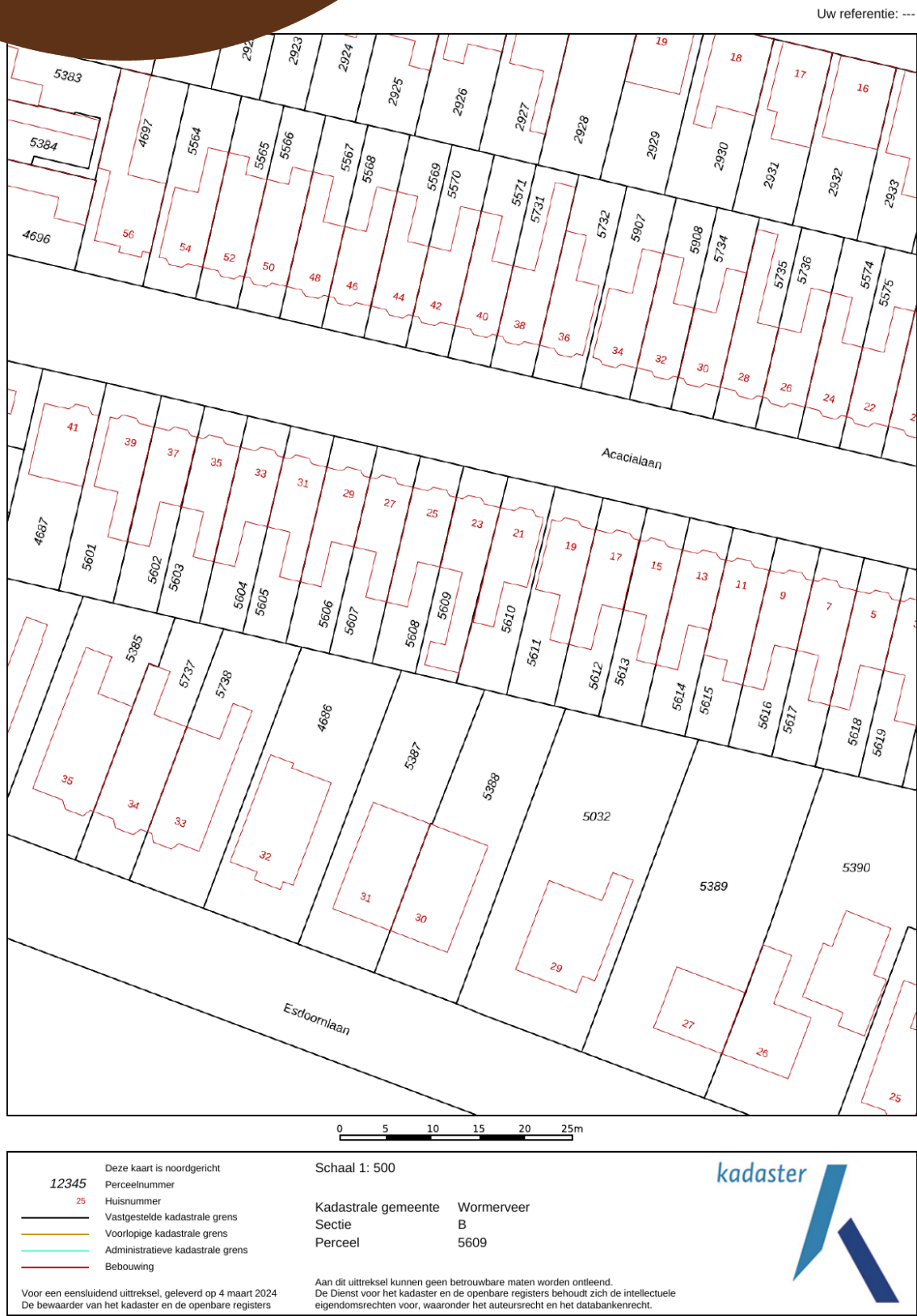
# Overzichts- plattegrond





# Ligging

Kadastrale kaart  
Sectie: B Perceel: 5609



## Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <strong>Woning - Interieur</strong>  |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | •             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   |               |          | •            |
| Gordijnrails                         |               |          | •            |
| Gordijnen                            |               |          | •            |
| Overgordijnen                        |               |          | •            |
| Rolgordijnen                         |               |          | •            |
| (Losse) horren/rolhorren             |               |          | •            |
| Vloerbedekking                       | •             |          |              |
| Parketvloer                          | •             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | •             |          |              |
| Laminaat                             | •             |          |              |
| Plavuizen                            | •             |          |              |
| (Gas)kachels                         | •             |          |              |
| Designradiator(en)                   | •             |          |              |
| Radiatorafwerking                    | •             |          |              |
| Spiegelwanden                        | •             |          |              |
| <strong>Woning - Keuken</strong>     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| Kookplaat                            | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Magnetron                            | •             |          |              |
| Oven                                 | •             |          |              |
| Vaatwasser                           | •             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               | •        |              |



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet                                                      | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                                             | •             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                       | •             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                      | •             |          |              |
| Wastafel                                                    | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                              | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                             | •             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                    | •             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                              | •             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               |               | •        |              |
| Rookmelders                                                 | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | •             |          |              |
| CV-installatie                                              | •             |          |              |
| Boiler                                                      | •             |          |              |
| Rolluiken                                                   | •             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | •             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | •             |          |              |
| Tuin                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | •             |          |              |
| Beplanting                                                  | •             |          |              |
| Buitenverlichting                                           | •             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | •             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | •             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                 | •             |          |              |
| Over te nemen contracten            |               |          |              |



# Belangrijke informatie

Ben je een liefhebber van karakteristieke jaren'30-woningen? Dan komt deze charmante en goed onderhouden woning zeker in aanmerking. De woning heeft een ruime living met openslaande deuren naar de tuin, de erker en de paneeldeuren zijn behouden gebleven. Daarnaast tref je vier slaapkamers en een fijne, zonnige tuin met een overkapping aan. Ook aan de duurzaamheid is gedacht. De woning is voorzien van zonnepanelen. Het huis ligt in een fijne, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij! Een ideale gezinswoning waar je direct thuis zult voelen. We nemen je mee:

- Woongenot: 100 m2
  - Ruime woonkamer met erker en openslaande deuren naar de tuin
  - Keuken met inbouwapparatuur (2006)
  - 4 fijne slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
  - Dakopbouw achterzijde met ruime kamer
  - Voortuin en verzorgde achtertuin met berging en overkapping
  - Veel privacy
  - Keurig sanitair
  - Prima verzorgde achtertuin met overkapping
  - Gunstige ligging in fijne kindvriendelijke buurt
- Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de authentieke voordeur. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open toegang naar de keuken.

De sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Achterin de woonkamer heb je een deur naar een lange, brede trapkast. Hier vind je ook de open doorgang naar de aangebouwde keuken met een toegang tot het zwevende toilet met fonteintje. Zowel het toilet als de keuken zijn mooi betegeld. De rechte keuken heeft grijze fronten en is voorzien van diverse inbouw- en losse apparatuur. In de keuken bevindt zich een raam en een toegangsdeur naar de tuin. In de woonkamer zijn de paneeldeuren behouden en er ligt een mooi laminaatvloer. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt en hebben een mooie lichtinval. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel, een zwevend toilet en een fraai betegelde douchecabine.

Tweede verdieping:

Via de mooi beklede trap bereik je een verrassende dakopbouw met een prachtige ruime en lichte kamer. Een mooie werk-/slaapkamer of hobbykamer met een fijne lichtinval. Ook is hier nog veel afgesloten bergruimte te vinden. Er ligt een laminaatvloer in visgraatverband.

# Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een deels groene, deels betegelde voortuin en een sfeervolle, beschutte, goed verzorgde achtertuin met een overkapping. Hier kun je fijne loungeplekken realiseren en heerlijk buiten eten in de zomermaanden. Achterin de tuin staat een houten (fietsen)berging met elektra en verwarming. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze charmante en karakteristieke eengezinswoning ligt aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Wormerveer-Noord. Je woont hier in een leuke straat, vlakbij een water waar je zelfs een bootje kunt aanleggen! Ook de oever van de Zaan, waarlangs je vele winkels en gezellige restaurantjes aantreft, is vlakbij. Op loopafstand van de woning vind je het winkelcentrum, waar meerdere supermarkten en een ruime keus aan overige winkels is te vinden. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op een paar minuten lopen, terwijl diverse vormen van voortgezet onderwijs met de fiets goed te bereiken zijn. Verschillende sportfaciliteiten en natuur- en recreatiegebied Guisveld bevinden zich eveneens in de nabije omgeving.

Zowel de bushalte als het NS-station Wormerveer bevinden zich op enkele minuten lopen. Via de provinciale weg N203 zijn de snelwegen A9, A7/A8 en de ring A10 goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke, ruime en goed onderhouden jaren'30 woning met voor- en achtertuin
- ✔ Zonnepanelen en glasvezel
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Voldoende parkeergelegenheid
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Fundering wordt gemonitord, sinds 2023, zakking: klein



# 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.

## 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 1934. 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.

## 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 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.**



Wormerveer, Acacialaan 23

# 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 – 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**