



**Beste
Bert,**

**Wat een verrassende
woning!**

Wormer

Orchisstraat 25

 **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 € 425.000 k.k.

Woonoppervlakte
88 m²

Inhoud
348 m³

Perceeloppervlakte
204 m²

Energietabel
E

De woonkamer

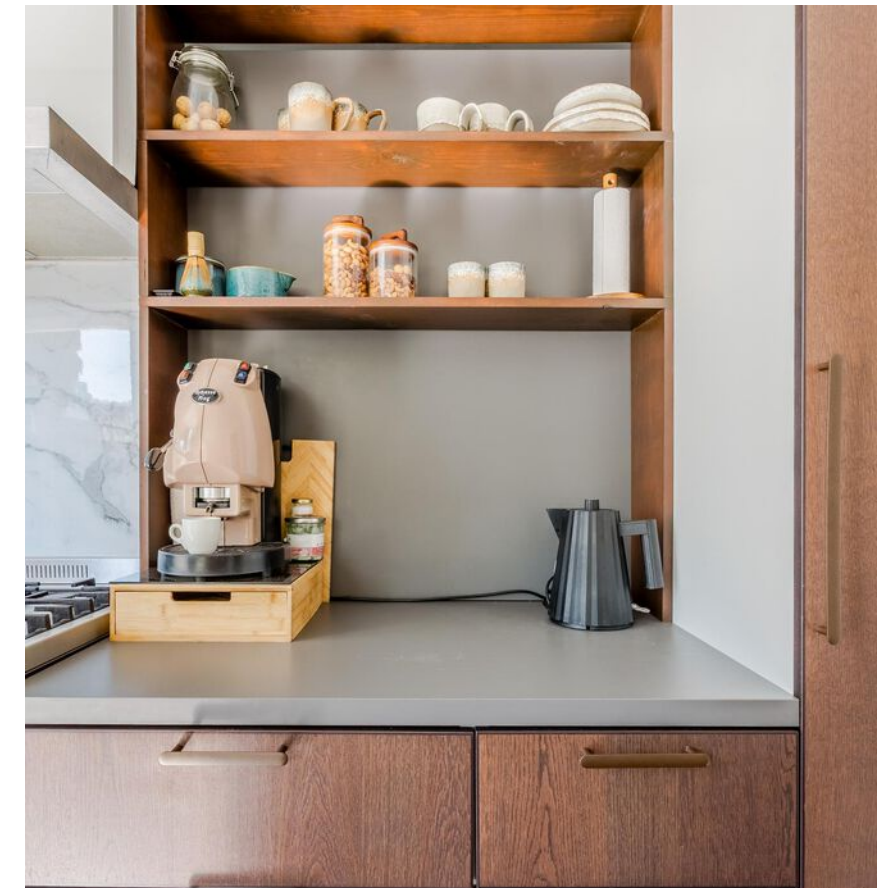
Heerlijk lichte woonkamer met tuinzicht, openslaande deuren en plek voor gezelligheid!



De keuken

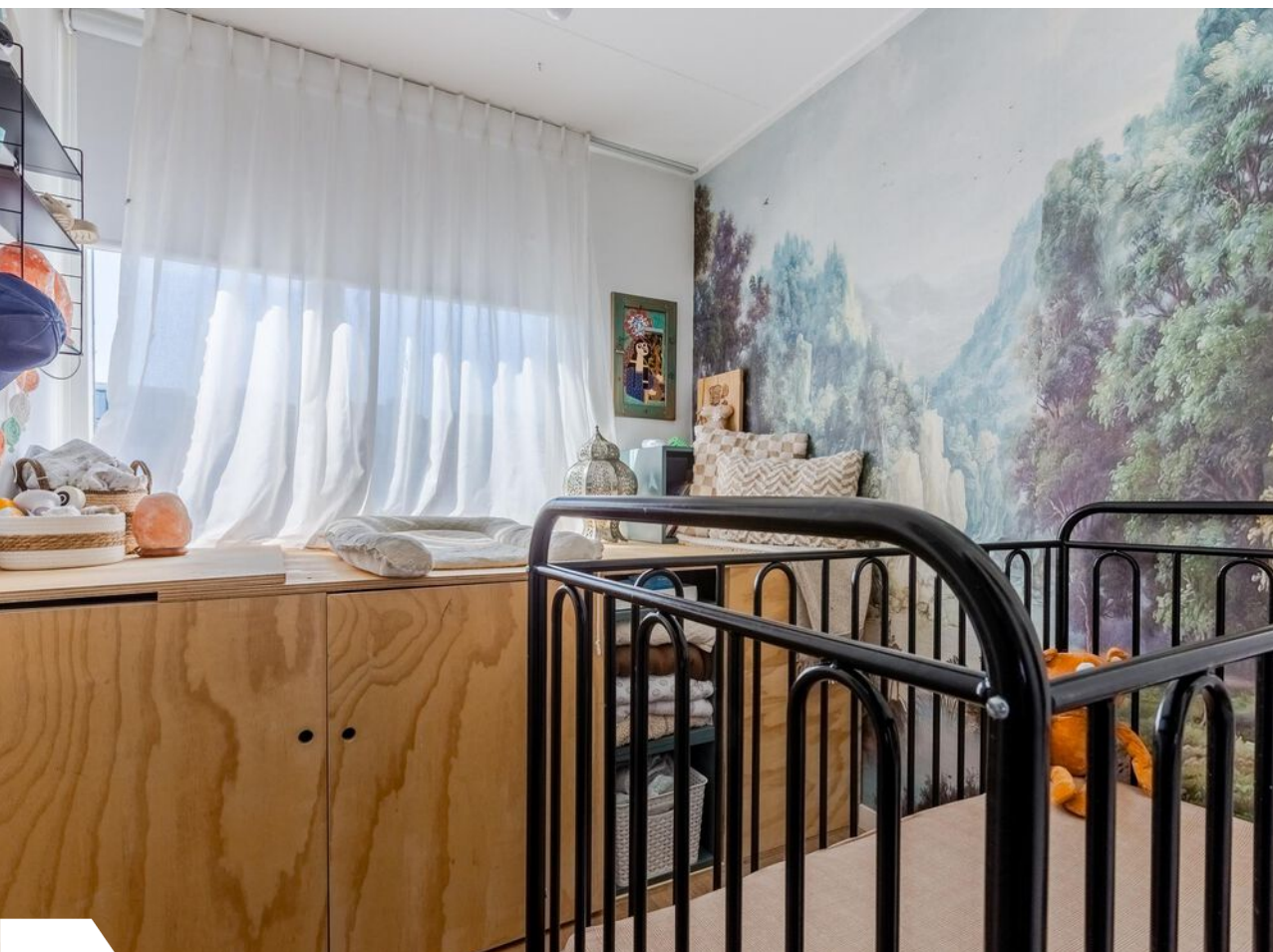


Stijlvolle L-keuken met
marmereen
achterwand, houtlook
aanbouw (2024) en
zespits fornuis.
Dankzij de raampartij
en openslaande deur
is het heerlijk licht.
Inbouwspots en
vloerverwarming
maken het plaatje
compleet!



De 1e verdieping

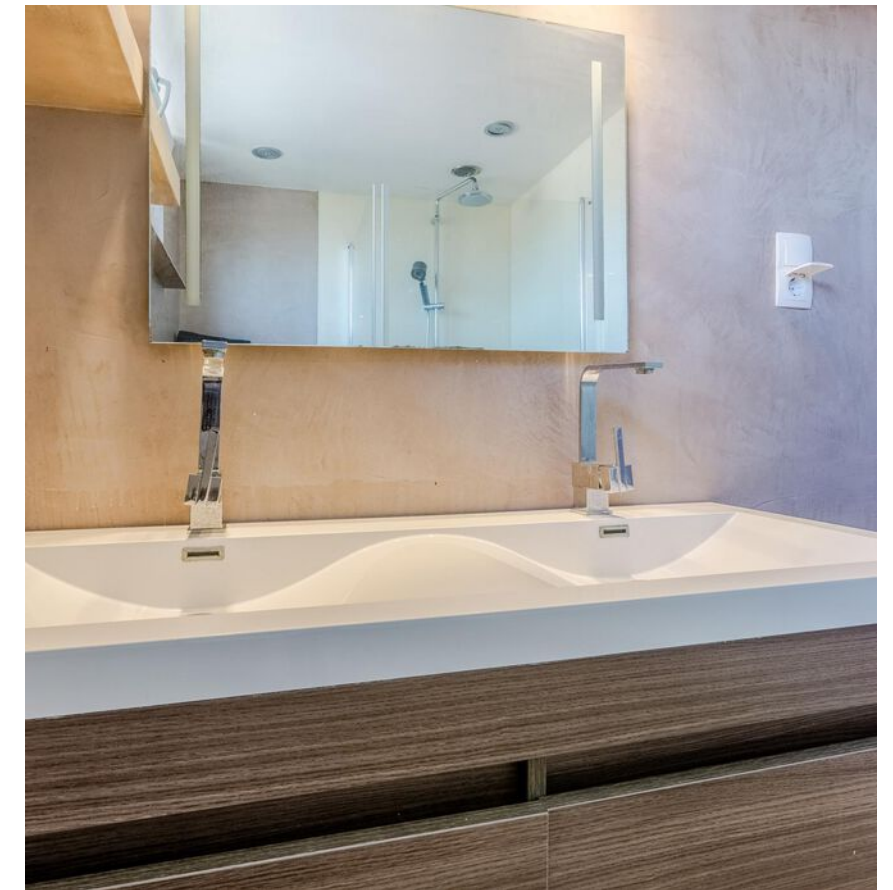
Via de haltrap kom je
boven: drie fijne
slaapkamers en een
badkamer!



Het sanitair



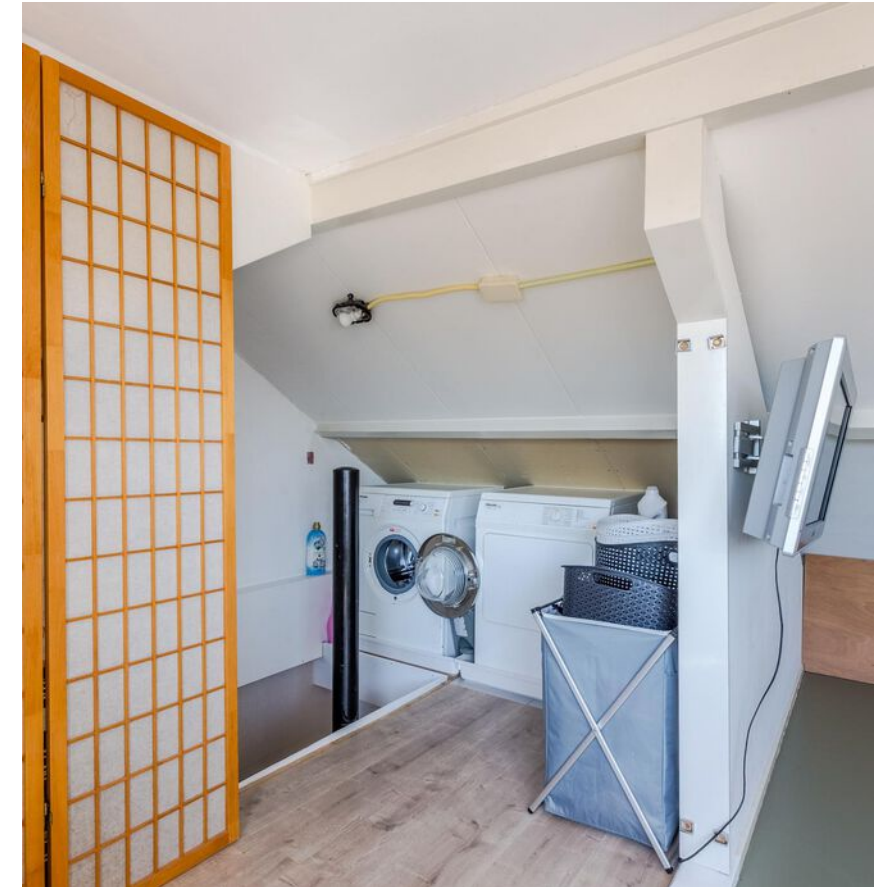
De eigentijdse
badkamer is compleet
met inloofdouche
(hand- én
regendouche),
zwevend toilet en
stijlvol badmeubel
met brede wastafel,
dubbele kraan en
spiegel. Een frisse
start of ontspannen
eind van je dag!



De 2e verdieping



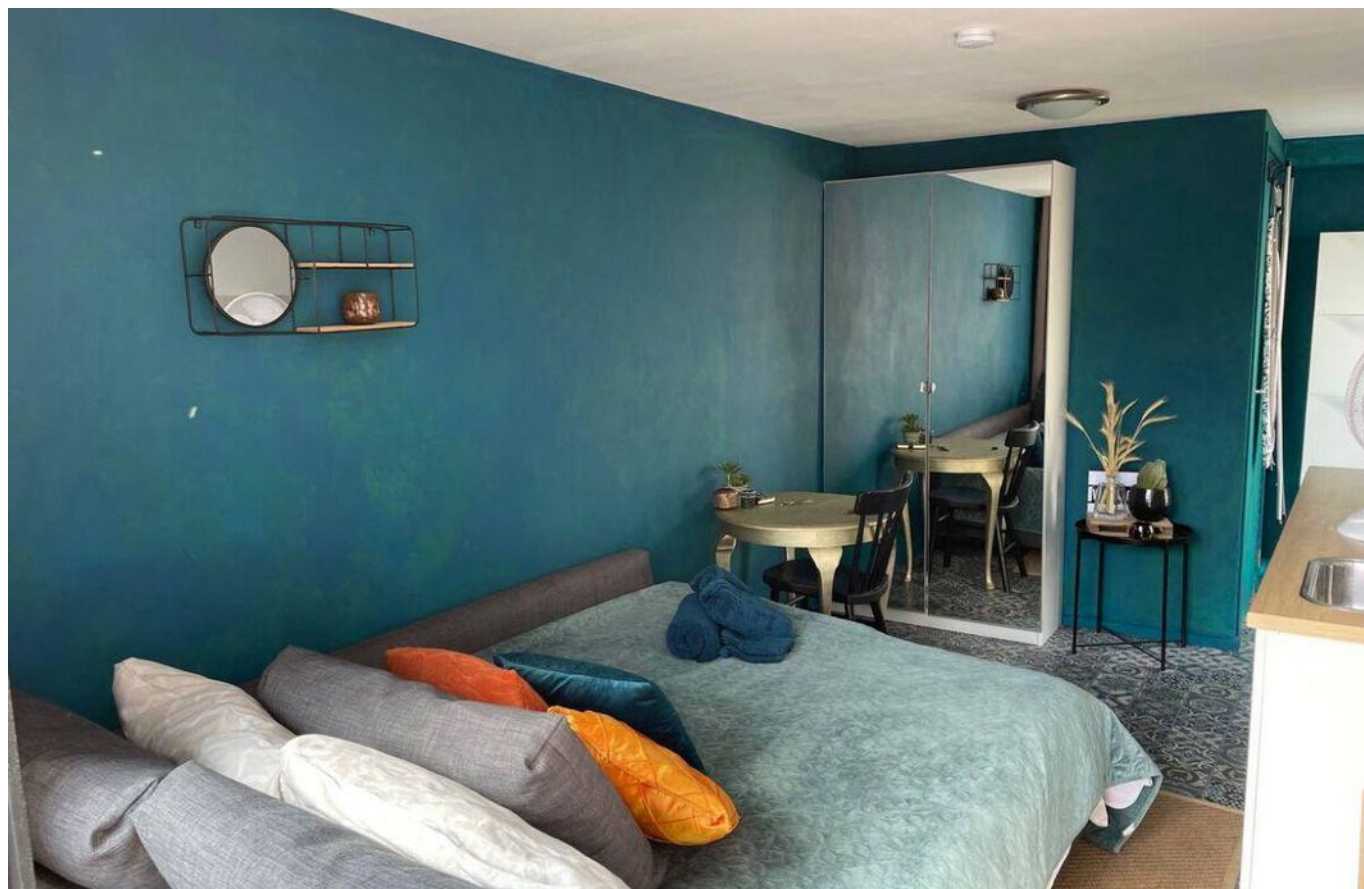
Via de open trap bereik je de lichte zolder met dakkapel, ruime vierde slaapkamer, handige bergruimte, cv-installatie én witgoedaansluiting. Alles bij de hand op één slimme verdieping!



De tuin en omgeving

Onderhouds-
vriendelijke tuin met
berging, pergola,
zonwering, veel
privacy en fijne
loungeplek.





Plattegrond

Begane grond

Achterin de tuin vind je een complete studio met eigen keukenblok, doucheruimte, toilet en wasmachineaansluiting. Ideaal als werkruimte, gastenverblijf of chillplek voor een tiener!

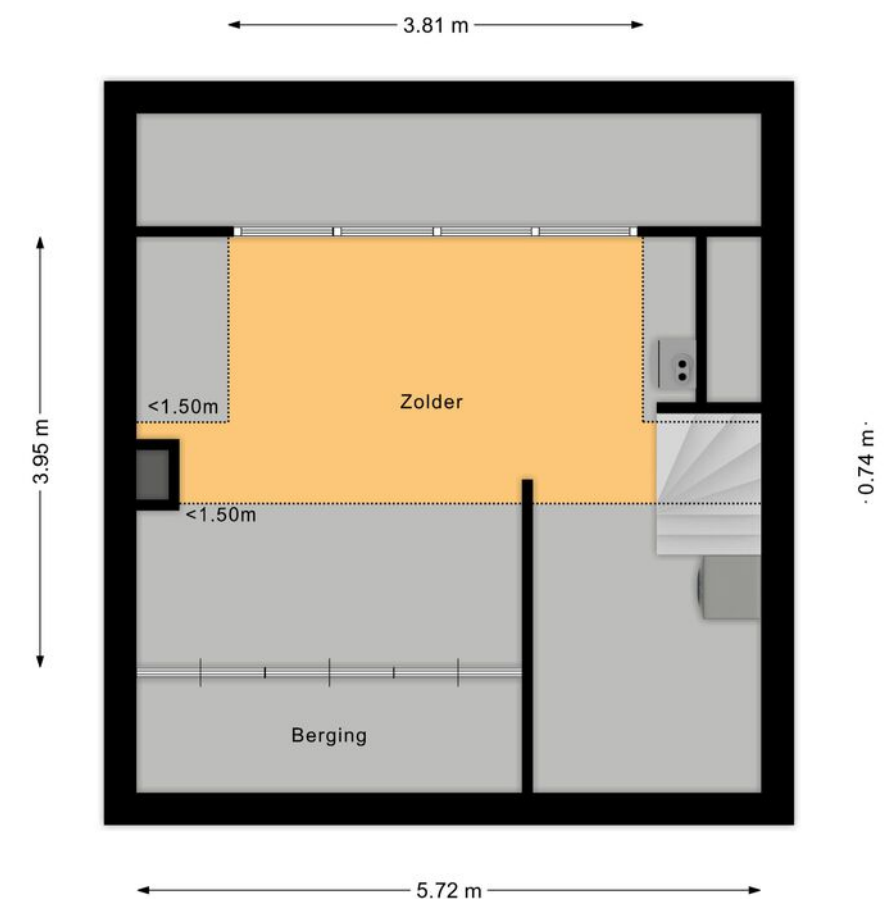
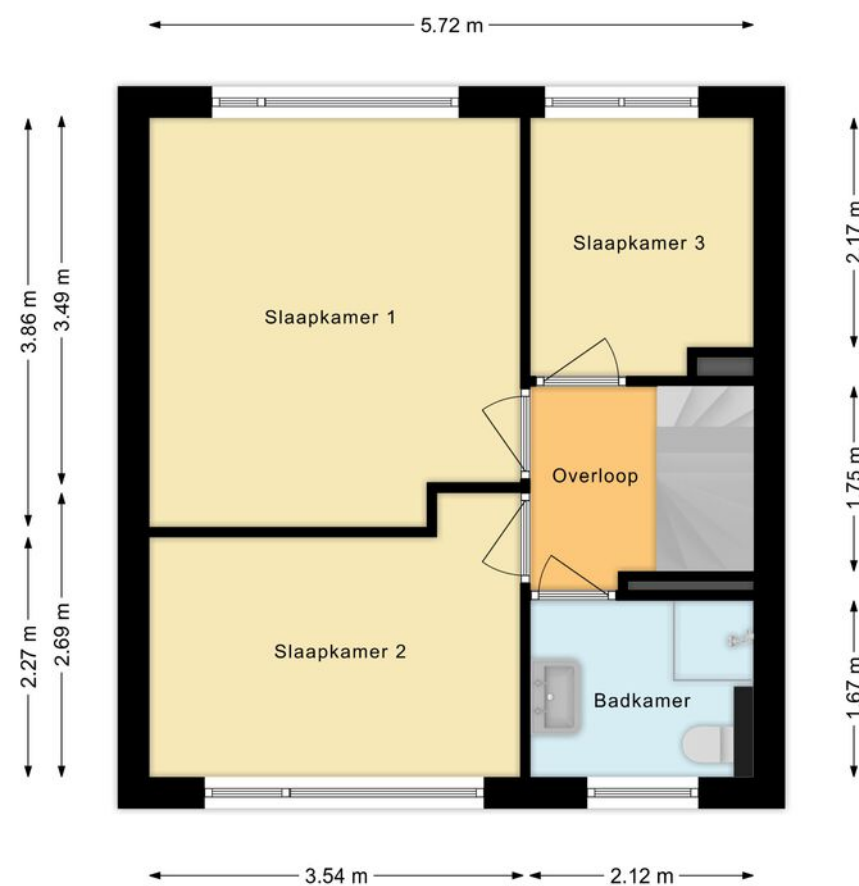


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping

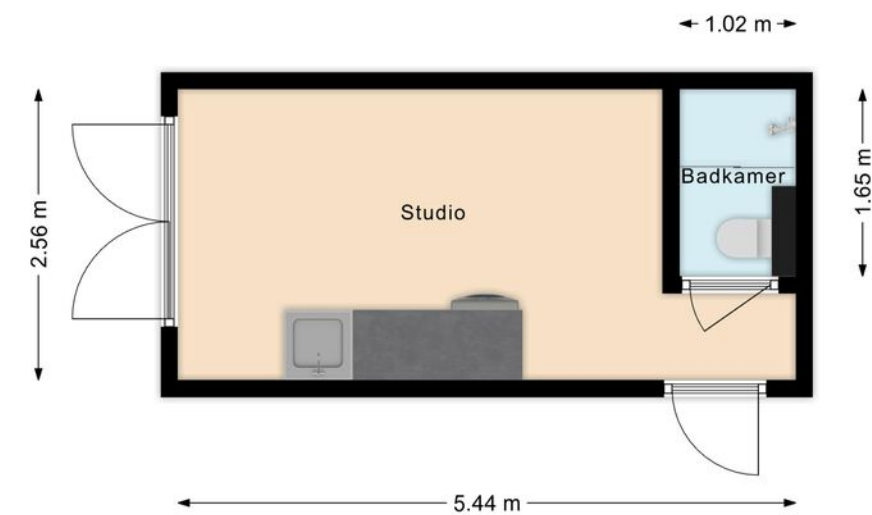


Overzichts- plattegrond



Plattegrond

Studio





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	•		
Jaloezieën	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsel	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Stoomdouche (cabine)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Geiser	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Wat een verrassende woning is dit! Deze sfeervolle HOEKWONING is uitgebouwd en voorzien van een dakkapel. Daarnaast heeft het in de tuin nog een complete studio (13.9 m2), voorzien van elektra, eigen keukenblok en sanitair. In de beschutte tuin met een optimale privacy tref je een overkapping met loungeplek aan. Een woning met mogelijkheden en gelegen in een rustige en fijne kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij. Maak een afspraak om deze unieke woning te bezichtigen. We nemen je mee:

- Woongenot: 87,4 m2 waarvan 10.8 m2 overige inpandige ruimte
 - Ruime, lichte uitgebouwde living met open keuken
 - Fraaie keuken met diverse inbouwapparatuur (2017/2024)
 - De gang en de keuken zijn voorzien van vloerverwarming
 - 4 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
 - Dakkapel achterzijde
 - Eigentijds sanitair (2017)
 - Voor- en achtertuin
 - Achtertuin met overkapping en veel speelruimte voor de kinderen
 - Compleet ingerichte studio in de achtertuin
 - (Fietsen)berging met elektra
 - De woning is gelegen in een fijne kindvriendelijke buurt
- Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de deels groene en deels betegelde voortuin

bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast, zwevend toilet, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met aangebouwde keuken. De lichte, ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een raampartij en aan de achterzijde een hoge kamerbrede raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is plaats voor een zithoek en aan de achterzijde, in de buurt van de aangebouwde keuken, is plaats voor een ruime eettafel met uitzicht op de tuin. De L-vormige keuken heeft witte fronten, een marmerenlook achterwand en een fraai aangebouwd gedeelte in houtlook en is voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. een zespits gasfornuis. De keuken is uit 2017 en de aangebouwde kast uit 2024. In het plafond tref je inbouwspots aan. De keuken is voorzien van een raampartij en een openslaande deur naar de tuin. Zowel de keuken als de gang zijn voorzien van vloerverwarming. Zowel de vloer, als de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, naast de badkamer. In de eigentijdse badkamer tref je een badmeubel met brede wastafel met twee kranen en een spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche aan.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap bereiken we de overloop. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel. Hier is een ruime, lichte vierde slaapkamer te vinden en nog bergruimte. Ook de cv-installatie tref je hier aan en de aansluiting voor het witgoed.

Studio:

Achterin de tuin bevindt zich een studio met eigen keukenblok, doucheruimte, toilet en wasmachine aansluiting.

Tuin:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke voortuin. In de voortuin bevindt zich naast de woning een (fietsen)berging met elektra. De berging heeft een toegangsdeur naar de achtertuin. De beschutte, grotendeels betegelde achtertuin is voorzien van een pergola die via een verstelbaar doek overkapt kan worden.

Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren. Door de hoekligging kent de achtertuin veel privacy. Kinderen kunnen hier heerlijke en veilig spelen. Er is ook nog ruimte genoeg voor een eettafel om gezellig buiten te eten. De achtertuin is voorzien van een zonwering en een buitenkraan.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze verrassende HOEKWONING (1962) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt in Wormer. Je woont hier op loopafstand van het centrum en van de supermarkt. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn lopend of per fiets goed te bereiken. Je woont niet ver van natuurgebied De Poel. De bushalte staat op loopafstand, terwijl het NS-station zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto is de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle, uitgebouwde HOEKWONING met voor- en achtertuin en volledig ingerichte studio
- ✔ 4 slaapkamers
- ✔ Zes zonnepanelen, airco en glasvezel
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Rustig en gunstig gelegen in fijne kindvriendelijke buurt
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ 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(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 1962. 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

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleeftpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente 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.

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 geldverstrekker 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.**



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

Wormer, Orchisstraat 25

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