



**Beste
Bert,**

**Je had gelijk, dit is écht
een buitenkans!**

Krommenie

Avondrood 16

 **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 € 499.000 k.k.

Woonoppervlakte
132 m²

Inhoud
450

Perceeloppervlakte
140 m²

Energielabel
A

De woonkamer

De ruime, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede glazen pui met openslaande deuren naar de tuin.



De keuken

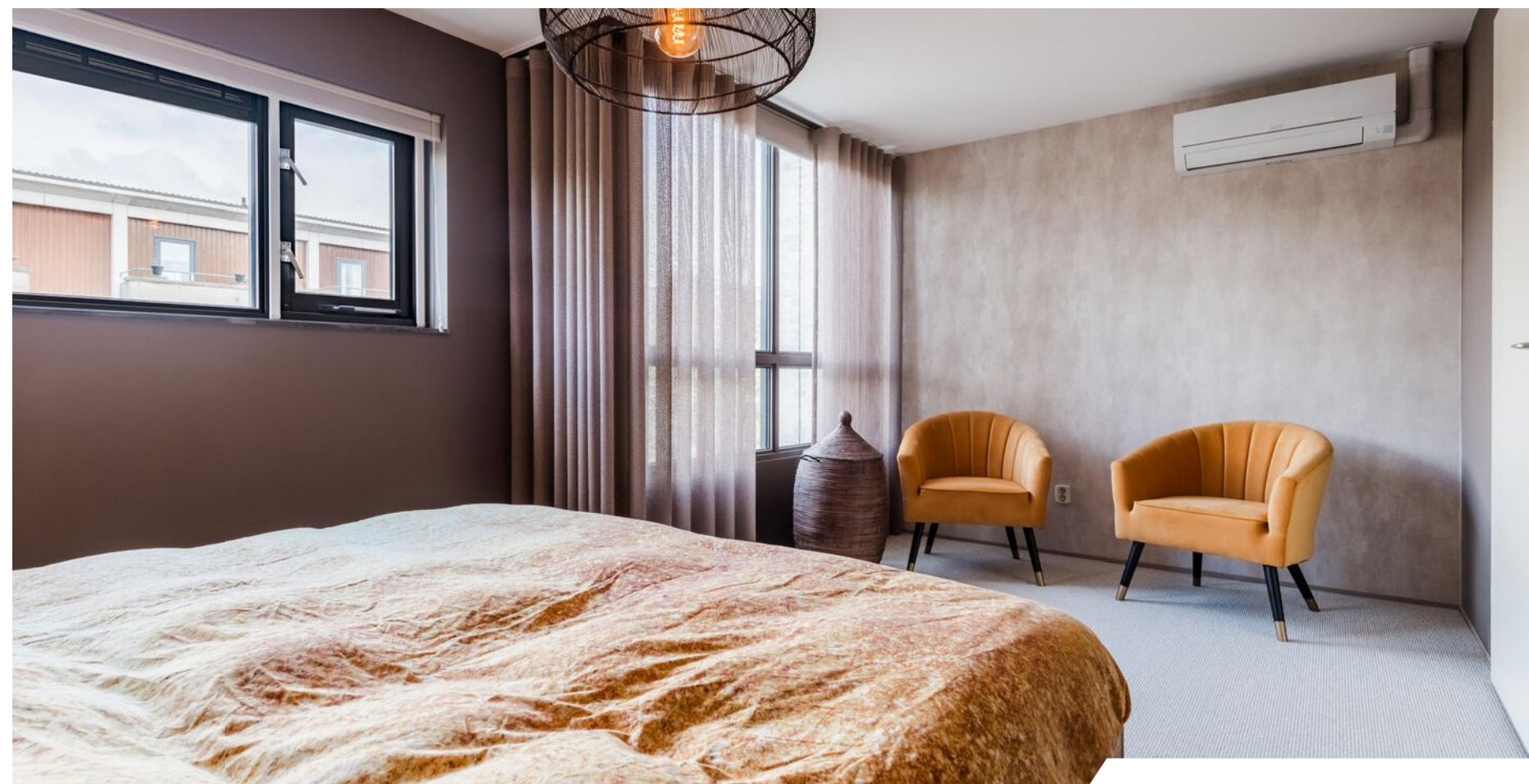


De keuken heeft
vanille fronten en is
voorzien van diverse
inbouwapparatuur.
De inductiekookplaat
is uit 2025 en de
afwasmachine uit
2018. De keuken is
voorzien van een
raam met vrij uitzicht,
wat zorgt voor een
natuurlijk lichtinval.



1e verdieping

Hier bevinden zich
twee zeer ruime
slaapkamers en een
kleinere slaapkamer.



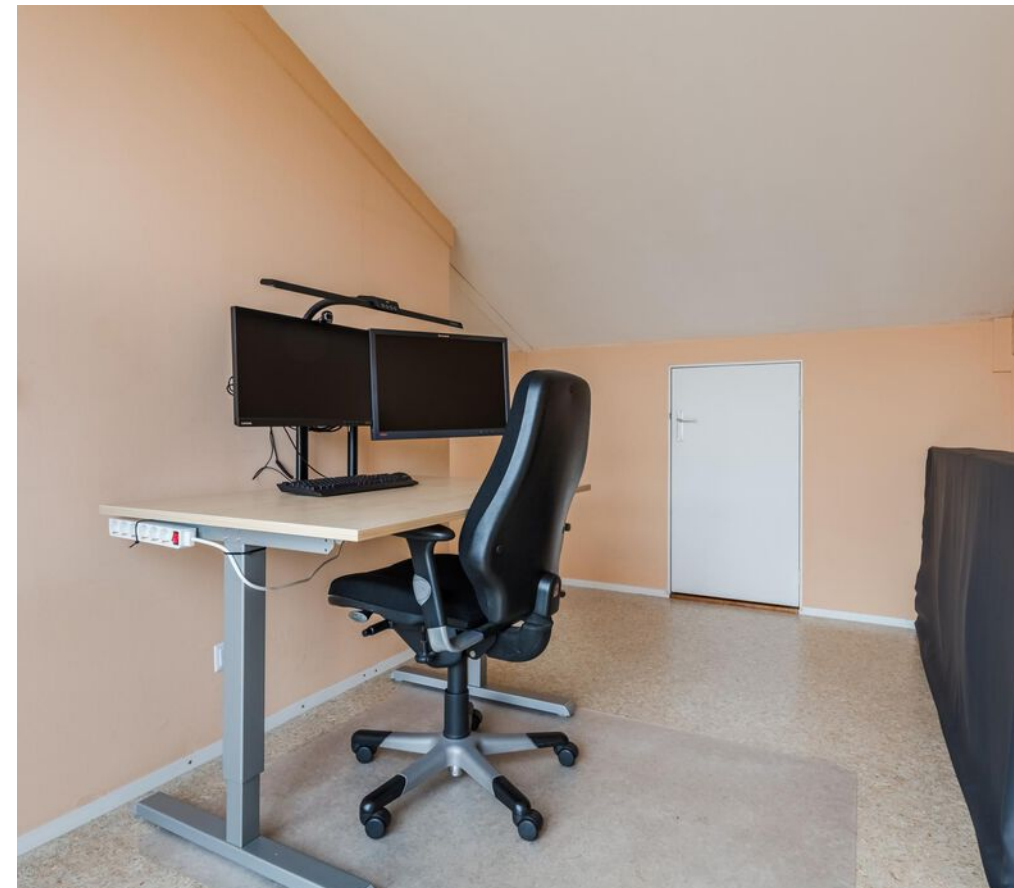
De badkamer

In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een douchecabine en een hoekligbad aan.



De zolder

Een ideale ruimte voor een thuiswerkplek of hobby, voorzien van airco. De zolderruimte geeft toegang tot een ruim balkon.



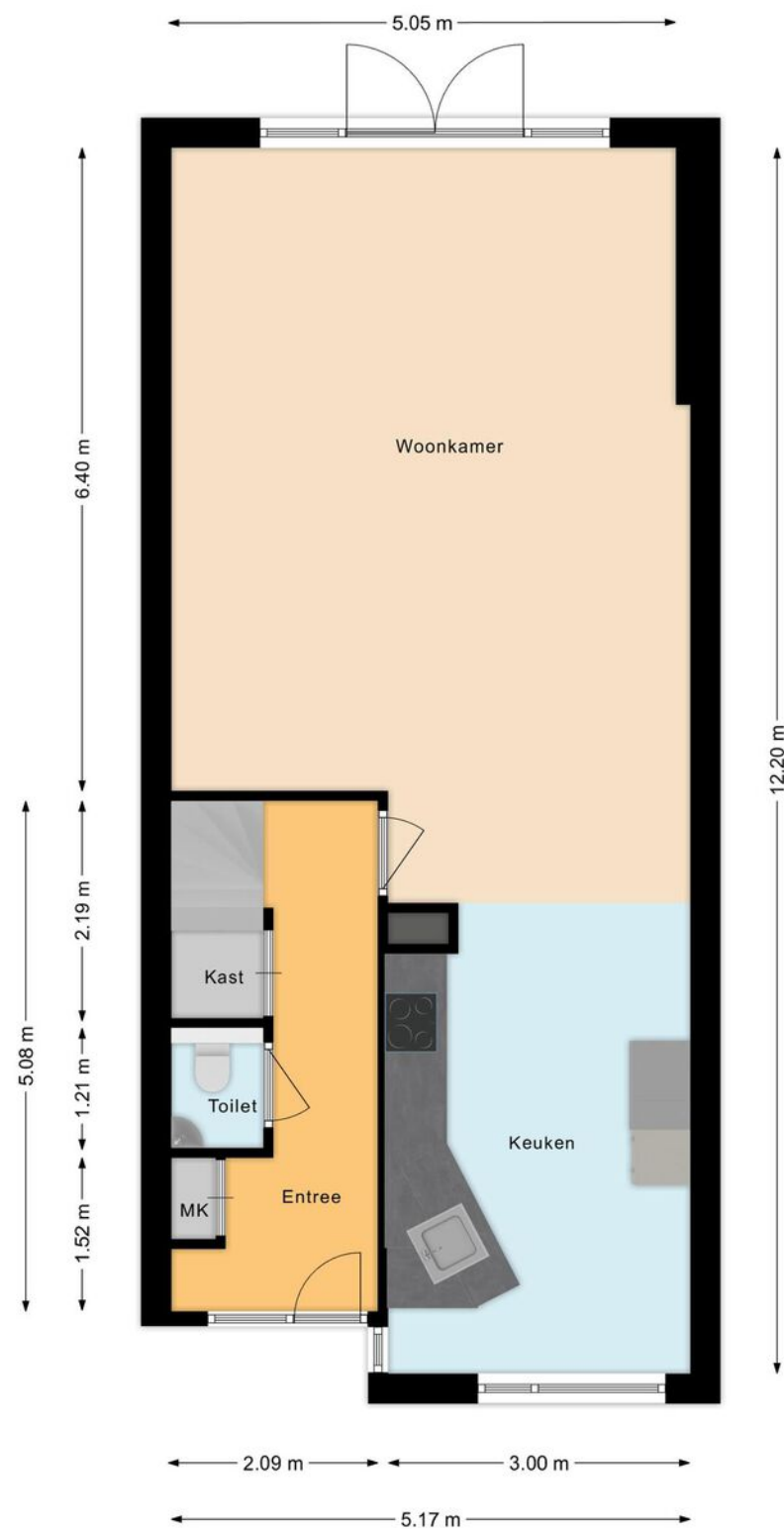
De tuin

Aan de woning vast bevindt zich een terras waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren.



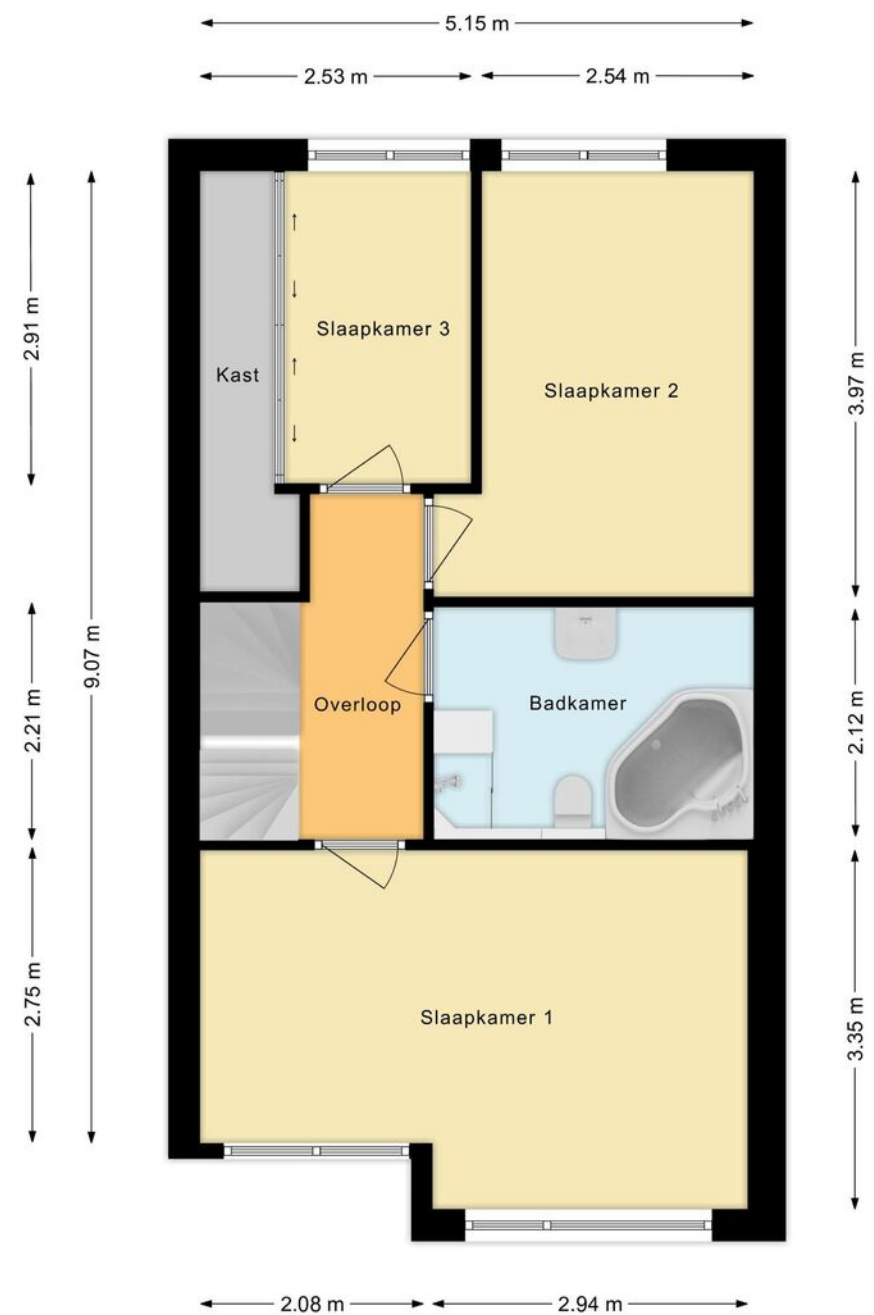
Plattegrond

Begane grond



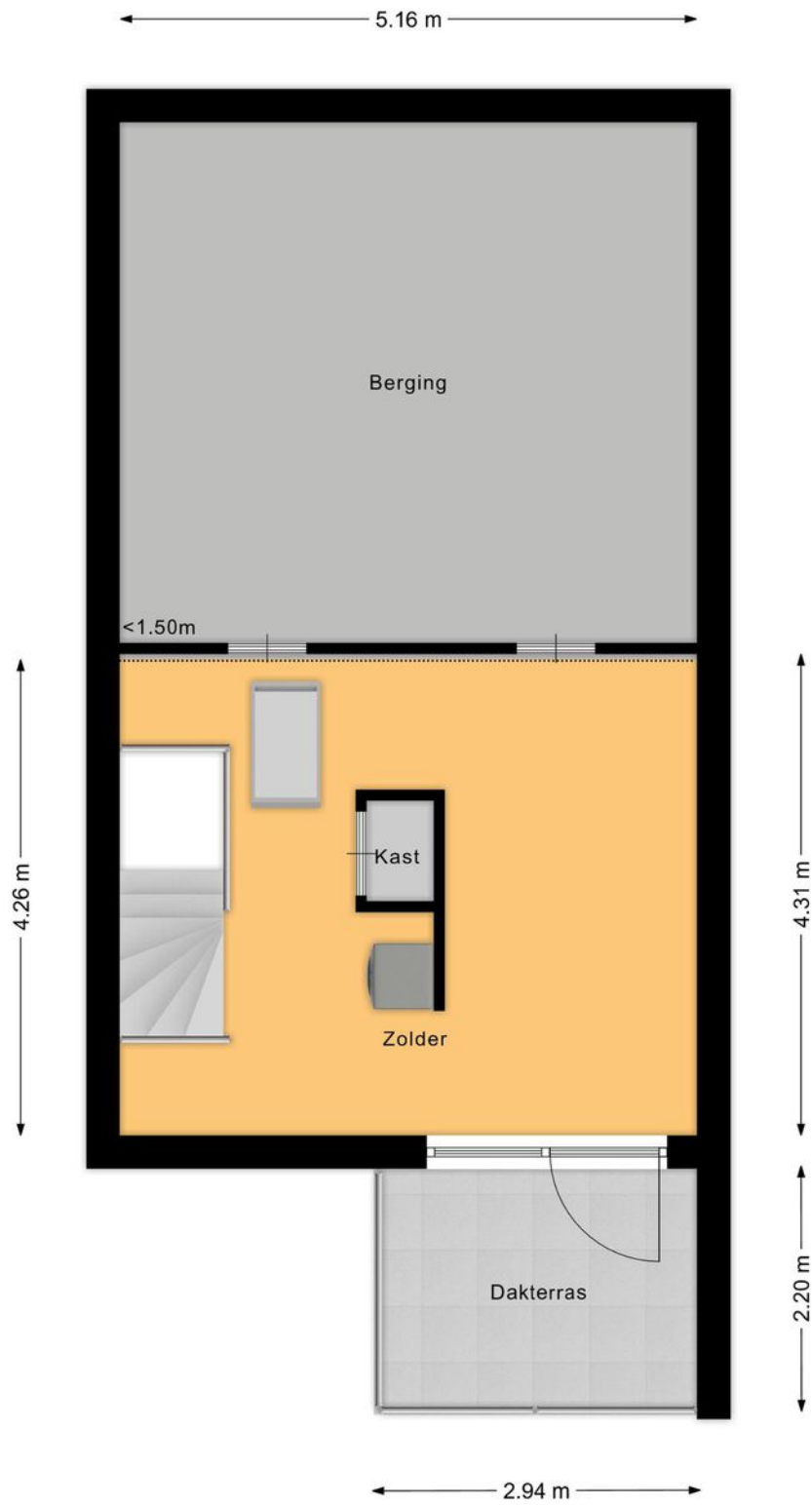
Plattegrond

Eerste verdieping

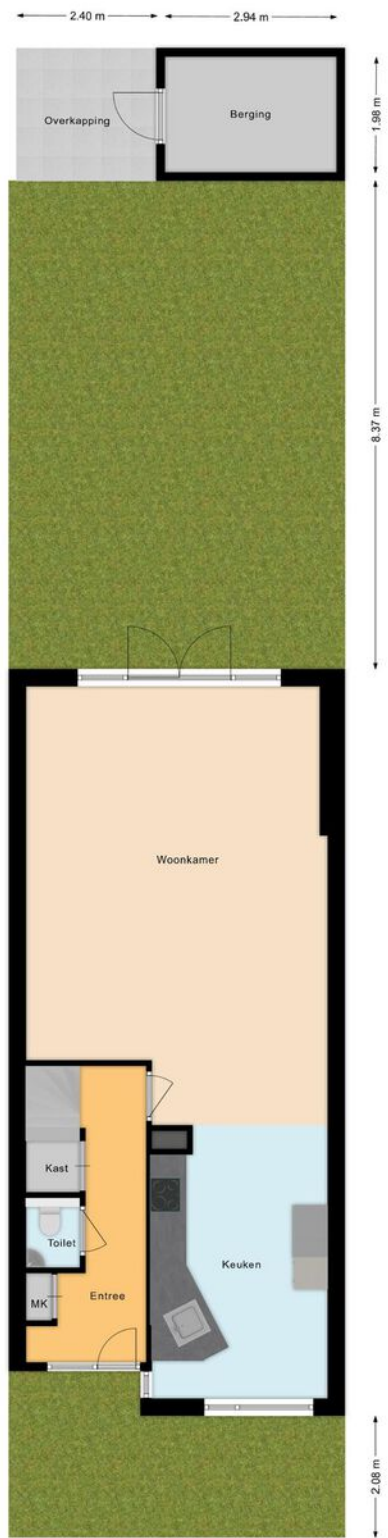


Plattegrond

Tweede verdieping



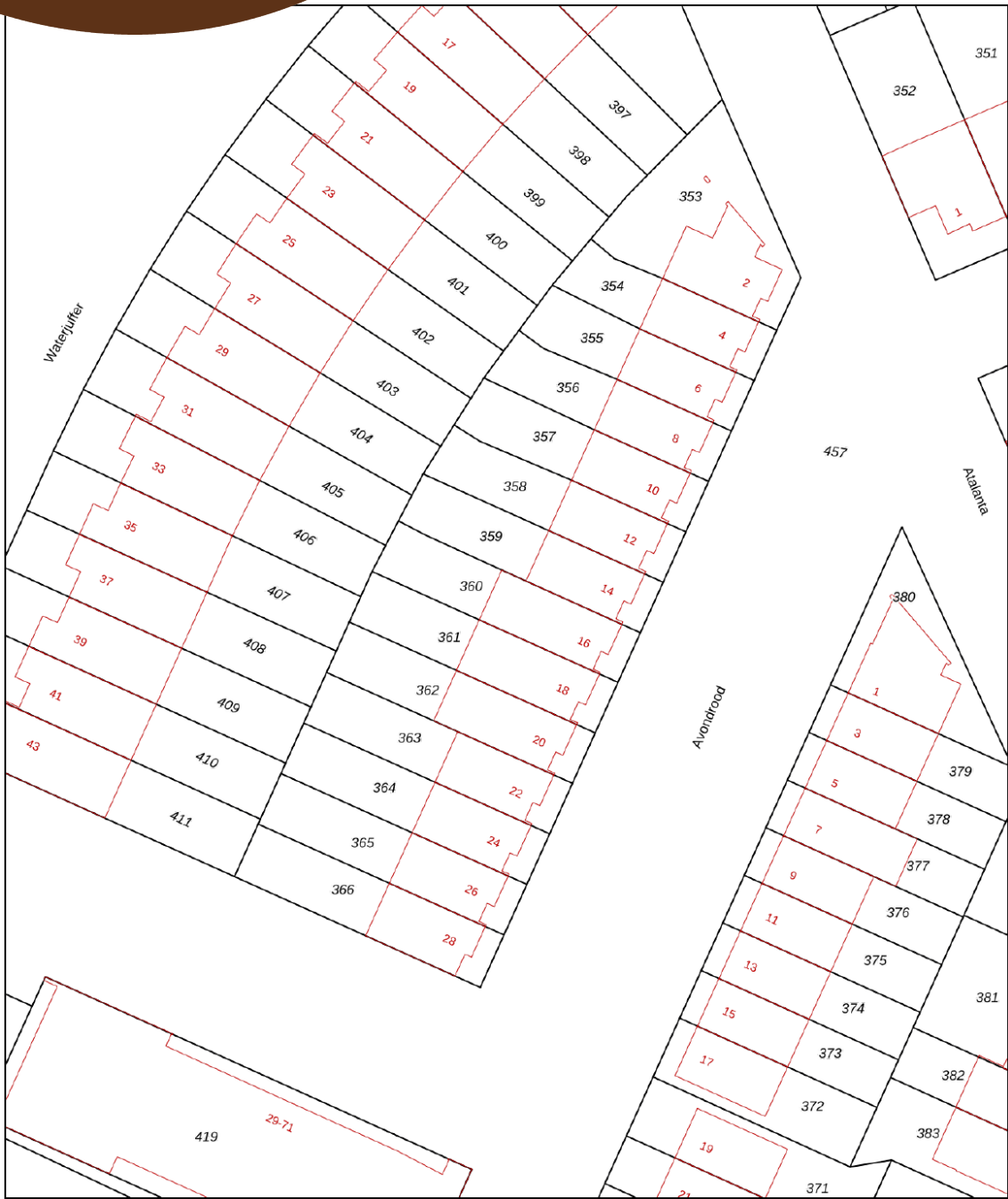
Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: C Perceel: 360

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Krommenie

Sectie C

Perceel 360

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 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	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Schilderij ophangstelsel	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne		•	
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	

Belangrijke informatie

Wonen in Willis, wie wil dat nou niet? Ben je op zoek naar een huis met ruimte, rust en mogelijkheden? Deze goed onderhouden eengezinswoning uit 2000 ligt in een veilige, kindvriendelijke buurt en biedt precies dat!

De woning beschikt niet alleen over een nette voortuin en een zonnige, beschutte achtertuin waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven, maar ook over een heerlijk dakterras aan de voorzijde. Zo heb je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon – dat is pas optimaal genieten op zomerse dagen! Binnen ervaar je veel privacy en comfort. De solide basis is al gelegd: de woning is goed geïsoleerd en netjes onderhouden. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er extra leefruimte ontstaan. Tegelijkertijd is er volop ruimte om er je eigen draai aan te geven. Of je nu denkt aan een moderne restyling of zelfs een dakopbouw, de mogelijkheden zijn er. Een heerlijk huis met veel potentie, waar je met plezier je eigen thuis van maakt — nu én in de toekomst.

Is je interesse gewekt? We nemen je graag mee:

- Woongenot: 132,1 m²
- Ruime, tuingerichte living met open keuken
- Ruime keuken met diverse inbouwapparatuur
- 3 fijne slaapkamers, waarvan één voorzien van airco
- Net sanitair met onder andere een ligbad
- Ruime multifunctionele zolder met mogelijkheden
- Balkon met vrij uitzicht

- Onderhoudsvriendelijke voortuin en fraai aangelegde achteruin
- Houten (fietsen)berging
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de brede stoep met groen plantsoen en de onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de voordeur. Je stapt binnen in een lichte en verzorgde hal met meterkast, garderoberuimte, een modern zwevend toilet met fonteintje, een trapkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je direct door naar de woonkamer met open keuken. De woonkamer is tuingericht en dankzij de brede glazen pui met openslaande deuren stroomt het daglicht volop naar binnen. Hier is meer dan genoeg plek voor een royale zithoek waar je fijn kunt ontspannen. De open keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een praktische speelse opstelling met extra wandkast. De vanillekleurige fronten geven de keuken een rustige uitstraling, en uiteraard is er diverse inbouwapparatuur aanwezig. De inductiekookplaat is nog recent (2025), de vaatwasser dateert uit 2018. Vanuit het keukenraam kijk je vrij uit over het plantsoen.

De begane grond is afgewerkt met houten vloerdelen, spachtelputz op de wanden en een gestucte plafonds – een neutrale basis waar je zo je eigen stijl aan kunt geven.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De gestoffeerde trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers, waarvan twee opvallend ruim zijn. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een airco – ideaal voor warme zomerdagen. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee kamers: een ruime slaapkamer en een iets kleinere kamer, die perfect is als kinderkamer, werkplek of inloopkast. Deze kleinere kamer beschikt bovendien over een praktische vaste kast. Centraal op de verdieping ligt de complete badkamer. Deze is ingericht met een badmeubel met wastafel en brede spiegel, een zwevend toilet, een douchecabine én een hoekligbad – een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde open trap bereik je de zolderverdieping: een lichte, multifunctionele ruimte met volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een extra slaapvertrek – hier kun je alle kanten op. De zolder is voorzien van airconditioning, beschikt over veel bergruimte, een afgesloten kast én de aansluitingen voor wasmachine en droger. Een waardevolle extra is de toegang tot het ruime balkon aan de voorzijde van de woning, waar je geniet van vrij uitzicht over de omgeving.

In combinatie met de tuin kun je de hele dag een plek vinden in de zon. Daarnaast biedt deze verdieping potentie voor verdere uitbreiding, bijvoorbeeld met een groot dakkapel, waarmee je het woonoppervlak echt flink kunt vergroten.

Tuin:

De woning beschikt over een nette, betegelde voortuin en een beschutte achtertuin met een fijne mix van groen en bestrating. Direct achter de woning ligt een terras, perfect voor een gezellige loungehoek of een grote eettafel waar je zomerse avonden kunt doorbrengen met familie of vrienden. De tuin is met zorg aangelegd en voorzien van sfeervolle tuinverlichting. Helemaal achterin staat een houten (fietsen)berging met elektra – ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Via de handige achterom bereik je gemakkelijk de openbare weg. Een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte met volop privacy, waar je het hele seizoen van kunt genieten.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie, ruime eengezinswoning ligt aan een rustige weg in de zeer gewilde en kindvriendelijke buurt Willis. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van de supermarkt. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte ligt op loopafstand en het NS-station is binnen enkele minuten fietsen te bereiken. Met de auto zijn zowel de snelweg richting Alkmaar en Haarlem als de A8, met aansluiting op de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam, goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden (binnen en buiten) ruime eengezinswoning met balkon, voortuin en zonnige achtertuin
- ✔ 2 ruime en 1 kleinere slaapkamer en zolder met mogelijkheden
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima 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 volmachtskosten 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.

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 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.

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. Eén 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.

