



**Beste  
Bert,**

**Wat een karakteristieke  
woning uit 1905!**

**Zaandam**

Prins Hendrikstraat 3

 **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 € 375.000 -**

Woonoppervlakte

**90 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**402 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**132 m<sup>2</sup>**

Energielabel

**C**

# De woonkamer

De woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen en heeft extra ruimte doordat de muur van de gang is doorgebroken.



# De keuken



De L-vormige keuken ligt aan de achterkant van de woonkamer en is voorzien van witte fronten en een houten bergkast. In de keuken tref je vaste en losse apparatuur aan, o.a. een vijfspots gasfornuis. De keuken heeft een toegangsdeur tot de tuin.



# De slaapkamers

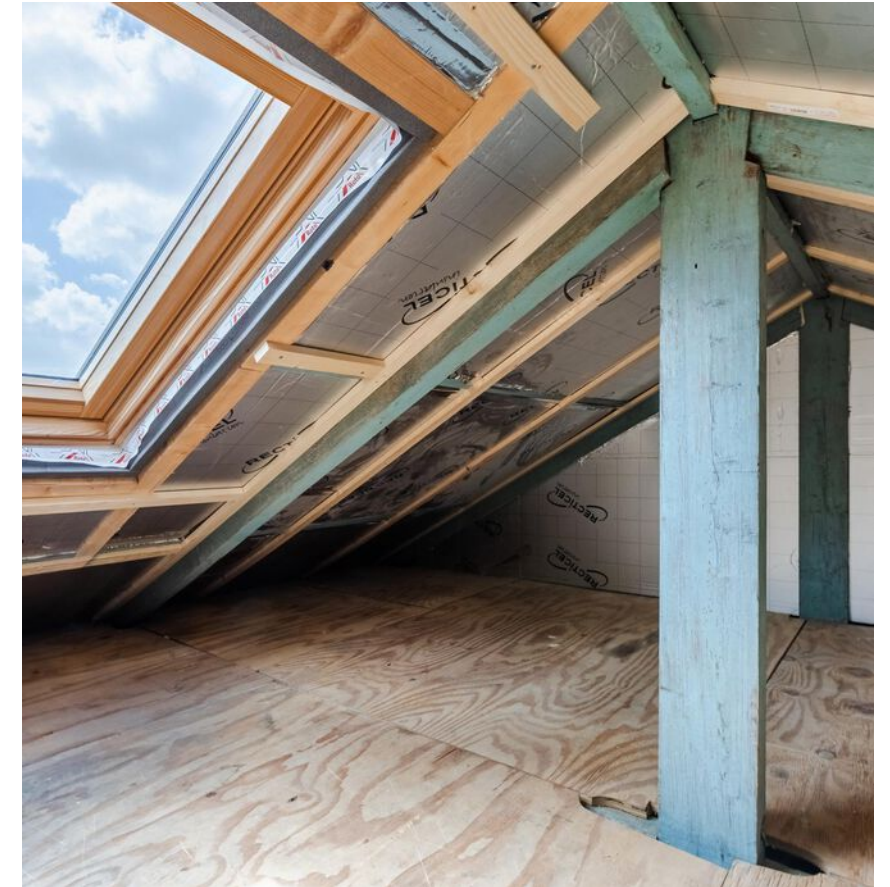
De woning is voorzien van 2 royale slaapkamers gelegen op de eerste verdieping.



## Het sanitair + de vloering



De badkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een houten badmeubel met wastafel en spiegel, zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche. De vloerverwarming houdt de voeten comfortabel warm. Er boven is een geïsoleerde vloering met dakraam.



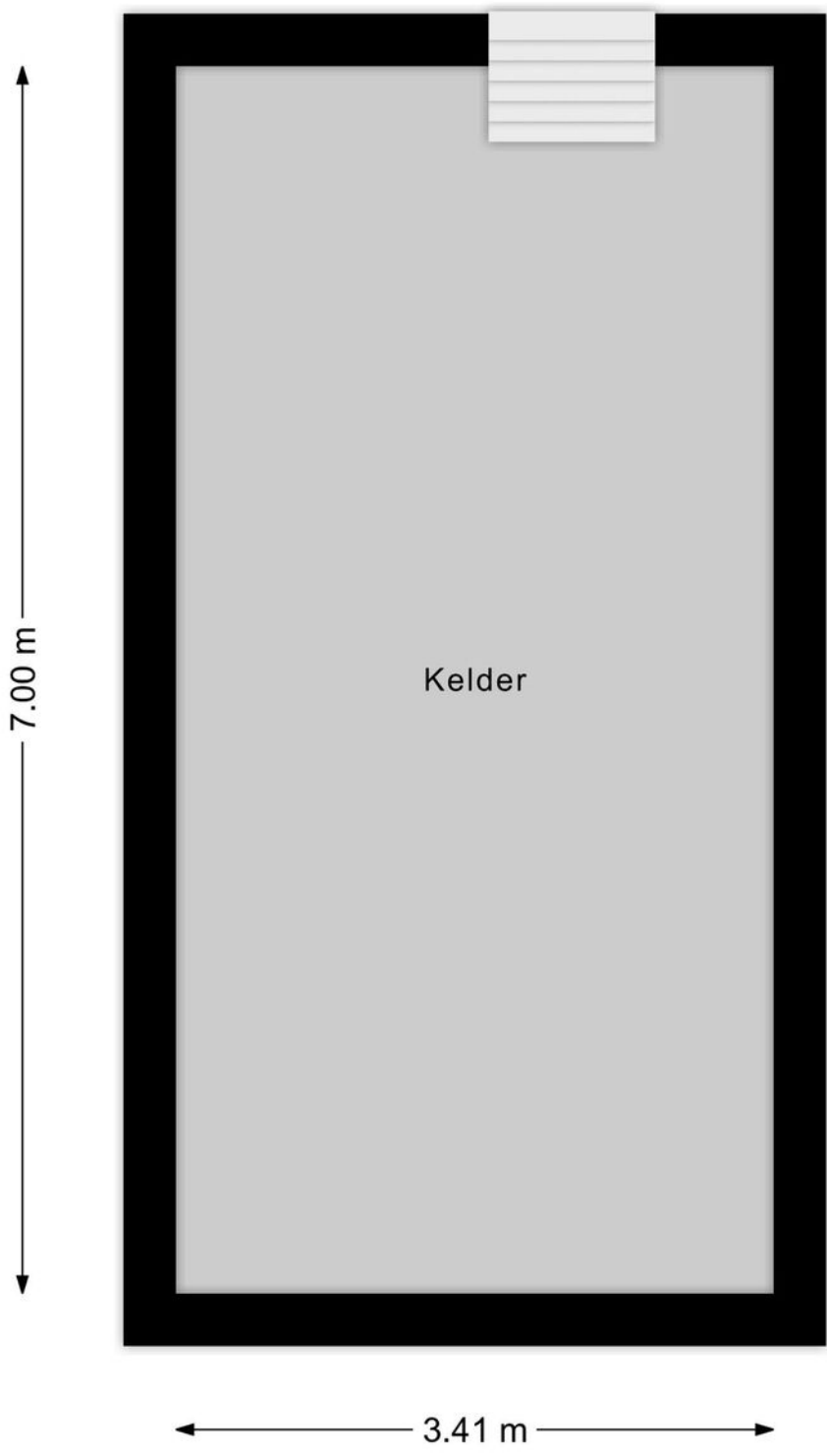
# De tuin

Via een poort aan de voorkant en een steeg aan de zijkant van de woning is de zonnige achtertuin bereikbaar. Achter is een berging.



# Plattegrond

Kelder



# Plattegrond

Begane grond



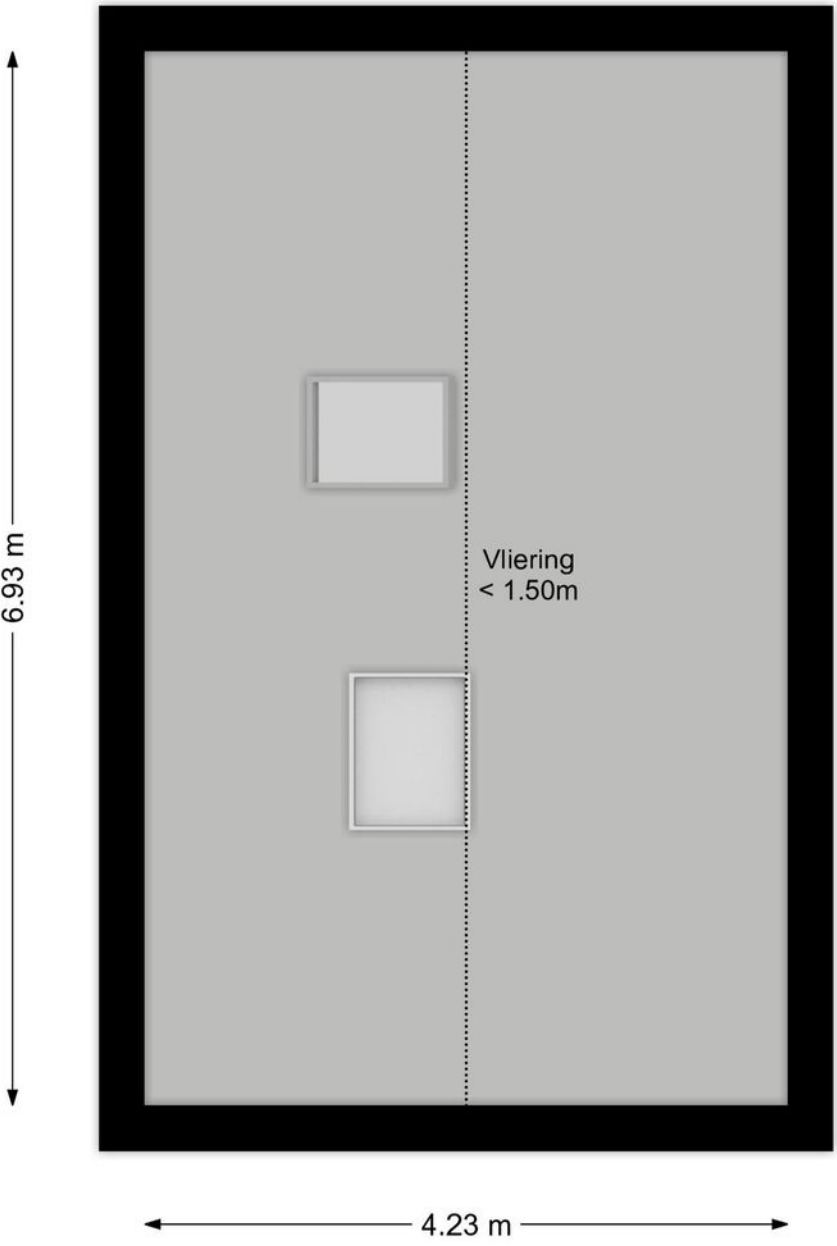
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Vliering



## Kadastrale kaart

The floor plan shows a house with a garden and a garage. The house is divided into several rooms: a large living room (Woonkamer) in light orange, a kitchen (Keuken) in light blue, an entrance (Entree) in orange, a toilet in light blue, and a storage room (Kast) in grey. A fireplace (Kelder) is located in the living room. The garden is green and occupies the upper half of the plan. A garage (Berging) is attached to the side of the house. Dimensions are provided for the garden and the house: 1.81 m, 2.61 m, 3.71 m, 5.66 m, and 10.23 m.



|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                       |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Zaandam</p> <p>Stectie    I</p> <p>Perceel    4422</p> | <p>kadaster</p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                   |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   | •             |          |              |
| Gordijnrails                         | •             |          |              |
| Gordijnen                            |               | •        |              |
| Rolgordijnen                         | •             |          |              |
| Jaloezieen                           | •             |          |              |
| Luiken                               | •             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | •             |          |              |
| Houtkachel                           |               | •        |              |
| Woning - Keuken                      |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Oven                                 | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 |               | •        |              |
| Vaatwasser                           | •             |          |              |
| Keuken eiland                        | •             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna              |               |          |              |
| Toilet                               | •             |          |              |
| Ligbad                               | •             |          |              |
| Wastafel                             | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | •             |          |              |
| Planchet                             | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                      | •             |          |              |
| Badkamer Toilethouder                | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing |               |          |              |
| (Klok)thermostaat                                            | •             |          |              |
| CV-installatie                                               | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                      | •             |          |              |
| Tuin                                                         |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                        | •             |          |              |
| Beplanting                                                   | •             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                       | •             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                          | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

Wat een sfeervolle woning is dit! Wat je als eerste opvalt in dit karakteristieke huis is de warme sfeer en de zorgvuldige manier waarop de woning is verbouwd. Je stapt meteen de woonkamer met open keuken binnen, een heerlijk ruimtelijk gevoel. In combinatie met de gebruikte materialen voel je je hier meteen thuis. Daarnaast heeft de woning een tuin met berging en is hij onderkelderd. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld een hobby of werkplaats. Ook is er nog een ruime vliering met mogelijkheden. De woning ligt in een fijne kindvriendelijke wijk, waar mensen nog naar elkaar omkijken. Maak snel een afspraak om deze unieke, INSTAPKLARE woning te bekijken.

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 90 m2
- Ruime, sfeervolle woonkamer
- L-vormige open keuken met diverse apparatuur
- Ruimtelijk ingedeeld met behoud van karakter
- Twee fijne slaapkamers
- Badkamer uit 2024
- Ruime kelder met mogelijkheden
- Grote, geïsoleerde vliering
- Karakteristieke balken zichtbaar
- Loopafstand centrum

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de stoep bereiken we de voordeur en stappen de woning direct in de sfeervolle woonkamer binnen. Aan je linkerhand tref je de trap naar de eerste verdieping aan en de garderobe, een bergkast en ook het zwevende toilet is hier te vinden. De woonkamer heeft

aan de voorzijde drie raampartijen, aan de achterzijde eveneens drie raampartijen en ter hoogte van de keuken een openslaande deur naar de tuin. In de woonkamer is zowel in het plafond als op de vloer veel hout verwerkt en de plafondbalken zijn zichtbaar. Er is ruimte genoeg voor een zithoek en een ruime eettafel. De L-vormige keuken ligt aan de achterkant van de woonkamer en is voorzien van witte fronten en een houten bergkast. In de keuken tref je vaste en losse apparatuur aan, o.a. een vijf pits gasfornuis. De keuken heeft een toegangsdeur tot de tuin.

Eerste verdieping:

Via de trap in de entree bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn twee slaapkamers, de badkamer en een afgesloten bergkast met de aansluiting voor het witgoed en de cv-installatie te vinden. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde. Je kunt hier ook nog een werkplek realiseren. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer met bergruimte. De badkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een houten badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche met hand- en regendouche. De vloerverwarming houdt de voeten comfortabel warm. Op de overloop tref je boekenkasten aan en een luik naar de vliering. Deze verdieping is eveneens uitstekend en sfeervol afgewerkt.

# Belangrijke informatie

Vliering:

Het huis heeft een goed geïsoleerde vliering voorzien van een Velux dakraam.

Kelder:

De woning is deels onderkelderd. Deze is voorzien van elektra. Ook deze kelder is beloopbaar en bijvoorbeeld ideaal voor opslag en een werkplaats.

Tuin:

Via een poort aan de voorkant en een steeg aan de zijkant van de woning is de zonnige achtertuin bereikbaar. De beschutte achtertuin is deels groen en deels betegeld en is voorzien van een houten (fietsen)berging met elektra. Je kunt in de tuin verschillende zitjes realiseren en er is plaats voor een hangmat. Kinderen kunnen hier heerlijk veilig spelen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor en rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze karakteristieke, sfeervolle hoekwoning (1905) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke en gemoedelijke Burgemeesterbuurt. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je onder meer de supermarkt, een ruime keus aan winkels en een aantal restaurants aantreft, alsmede diverse culturele faciliteiten. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand.

Een aantal sportfaciliteiten, waaronder het zwembad, is met de fiets uitstekend bereikbaar. Ook bevindt de woning zich niet ver van open vaarwater. De bushalte vind je op een paar minuten lopen en naar het NS-station Zaandam fiets je in ongeveer vijf minuten. Met de auto zijn zowel de snelweg A9 richting Alkmaar en Haarlem als de A8 richting Zaandam en Amsterdam en, via de aansluitende A7, richting Purmerend en Hoorn goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE, sfeervolle en karakteristieke eengezinswoning met stadstuin
- ✔ 2 slaapkamers, beloopbare vliering en kelder
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: C
- ✔ Fundering niet hersteld, wordt gemonitord sinds 2015 met de zakking 'matig'
- ✔ Op loopafstand van het bruisende centrum van Zaandam
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Gelegen in een gezellige en kindvriendelijke buurt
- ✔ Openbaar parkeergelegenheid
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar

# 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 1905). 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 driehonderdnegentigduizend 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.**

# 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!



Zaandam, Prins Hendrikstraat 3

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheek



**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**