



**Beste
Bert,**

Een karakteristieke 2-onder-1-kapwoning!

Koog Aan de Zaan

Machinistenstraat 35

 **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 € 385.000 k.k.

Woonoppervlakte
79 m²

Inhoud
313 m³

Perceeloppervlakte
89 m²

Energie label
C

De woonkamer



De sfeervolle woonkamer is uitgebouwd en heeft aan de voorzijde twee raampartijen.

Verder vind je hier nog een sfeerhaard die ter overname is.

De woonkamer is groot genoeg voor een zithoek en een zespersoons eettafel.



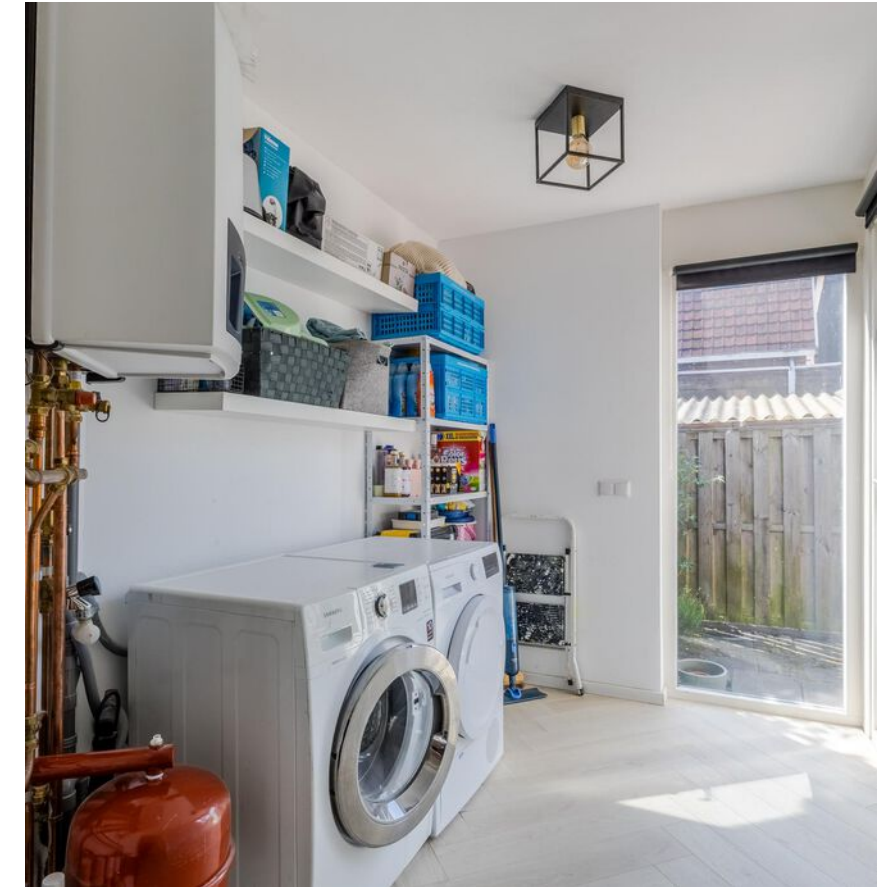
De (bij-)keuken



Aan de achterzijde
tref je de open keuken
aan.

De rechte keuken
heeft witte fronten en
is voorzien van
diverse
inbouwapparatuur. Je
kookt hier elektrisch.

In de ruime bijkeuken
is plaats voor het
witgoed, bergruimte
en de technisch
installatie.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie fijne slaapkamers. Zowel de voor- als achterzijde is voorzien van een dakkapel.

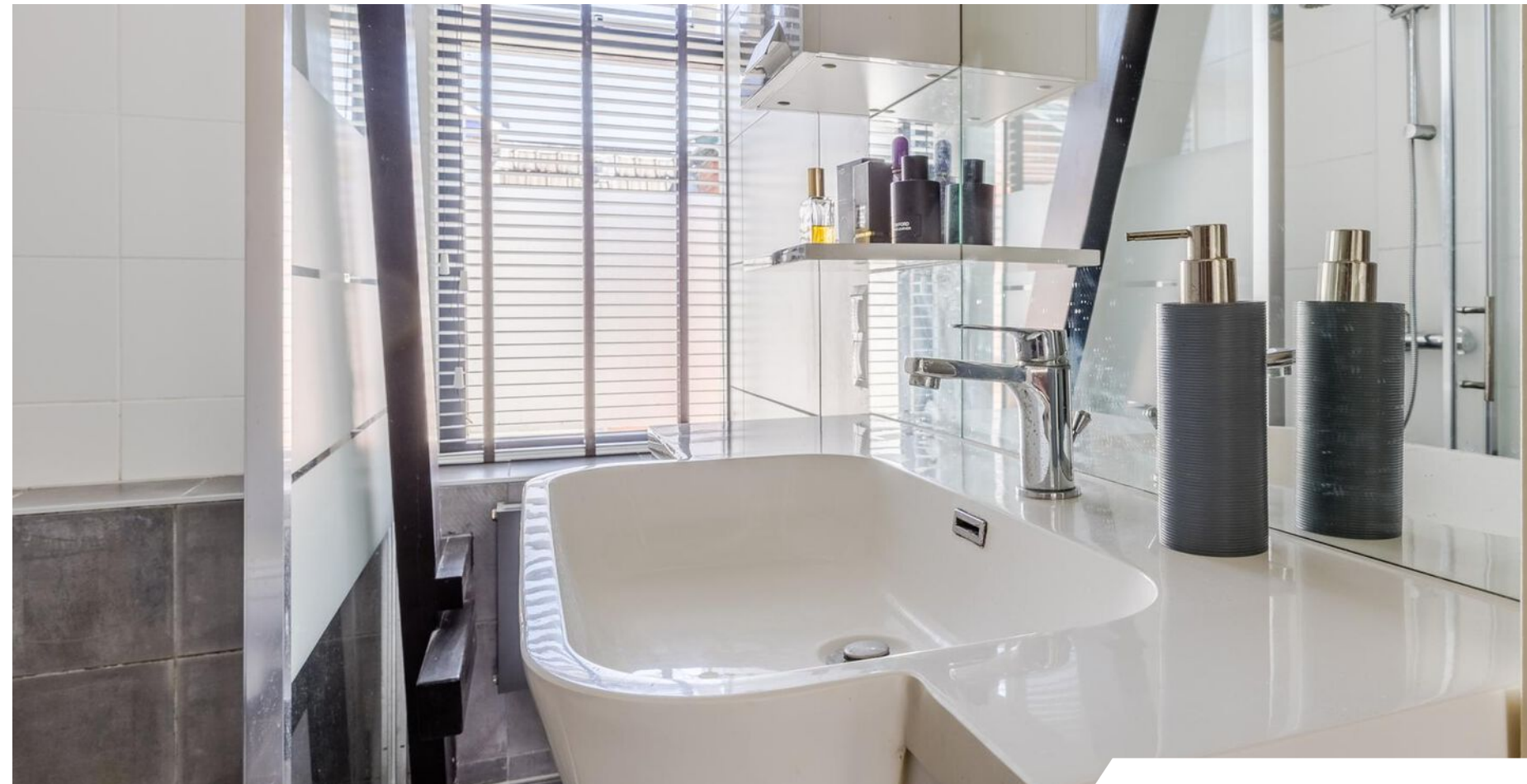


De badkamer



In de eigentijdse, ruime badkamer tref je een badmeubel met ruime wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan.

De badkamer is ook gesitueerd op de eerste verdieping.

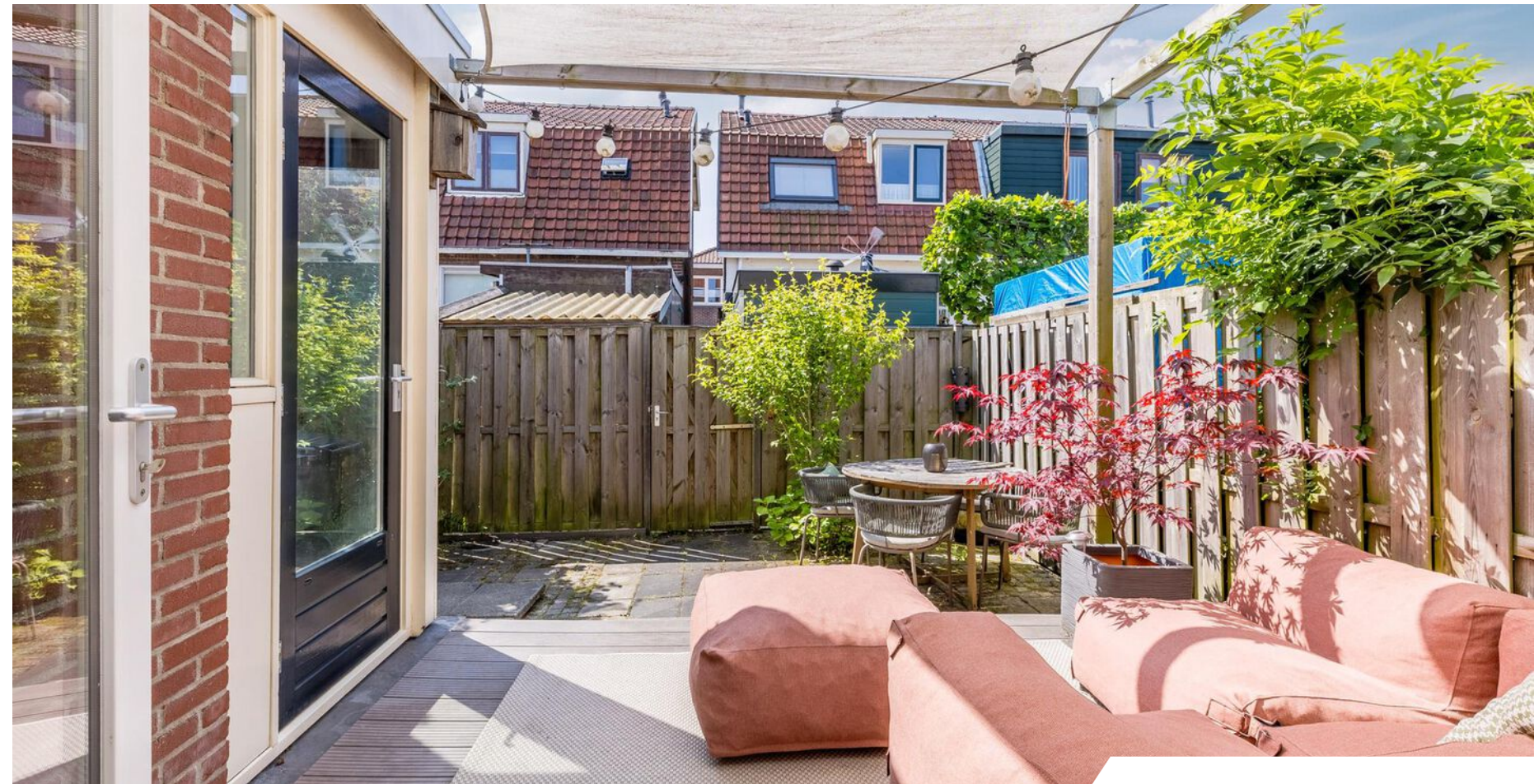
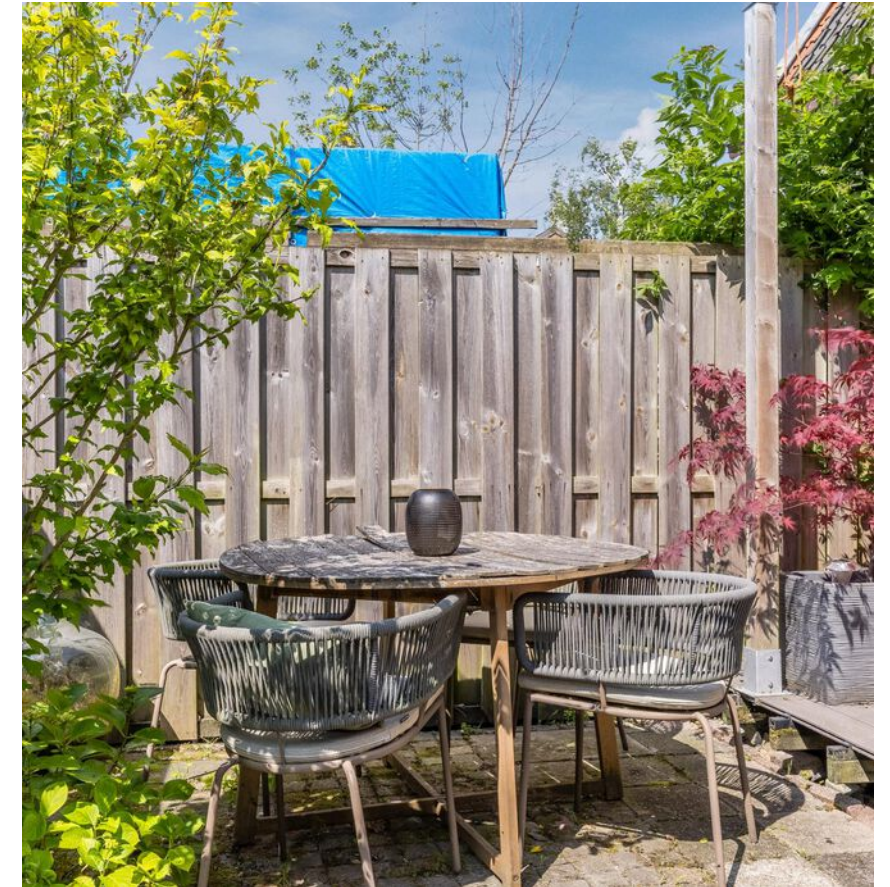


De tuin



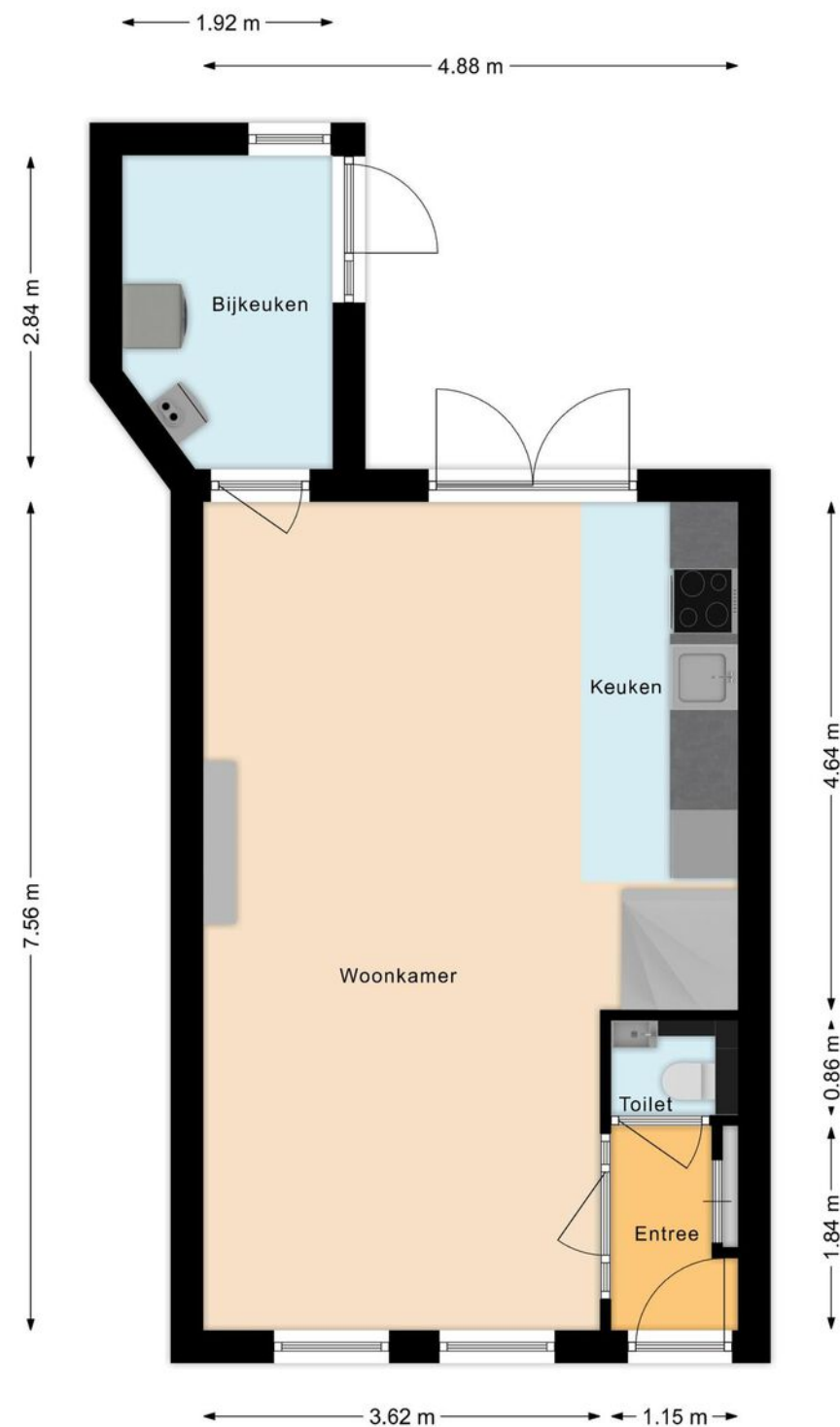
De woning heeft een zonnige, beschutte achtertuin op het zuiden.

Aan de woning vast tref je een terras aan voorzien van een houten vlonder met een heerlijke loungeplek.



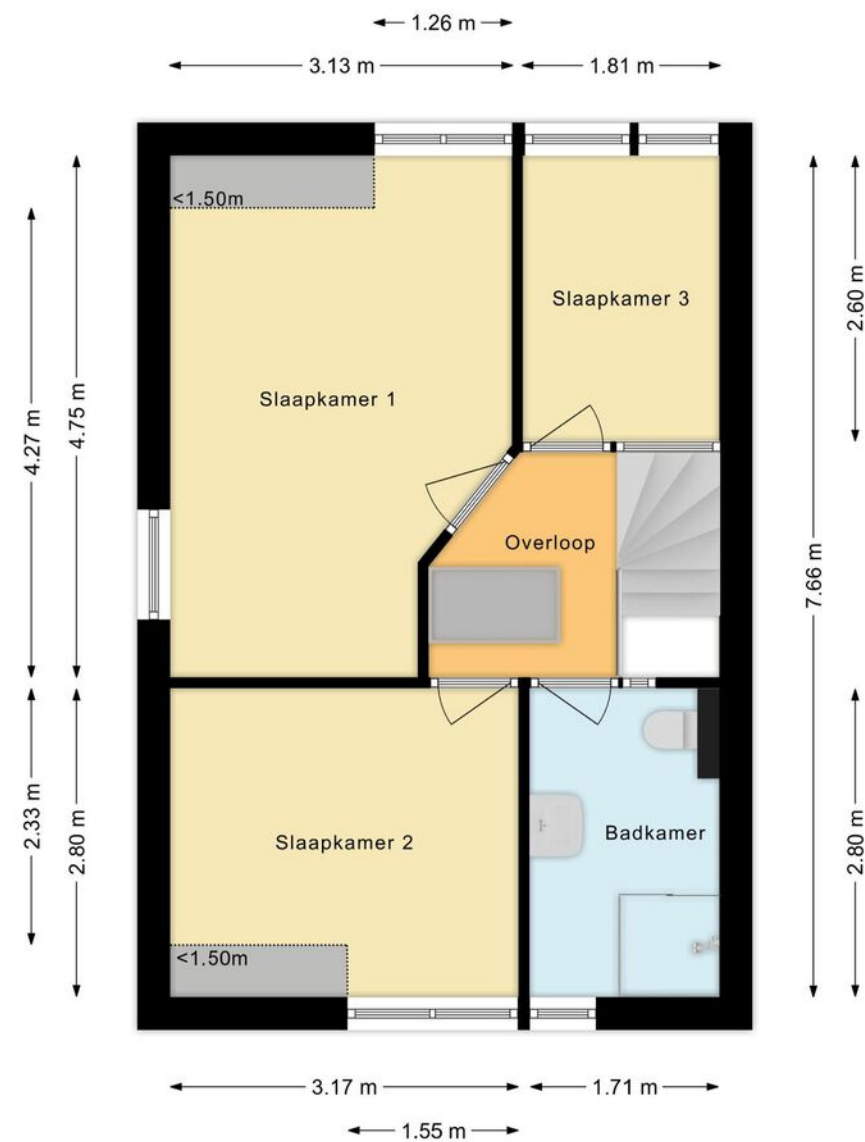
Plattegrond

Begane grond



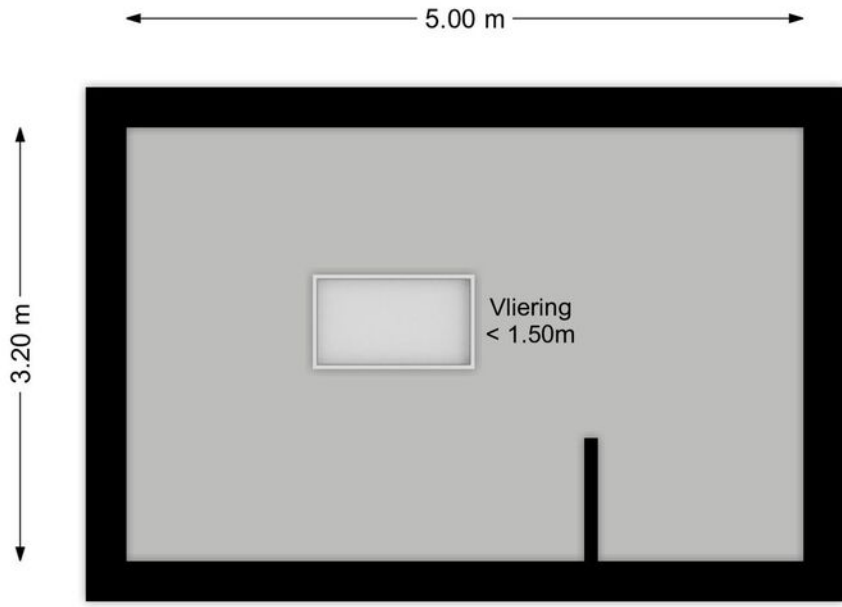
Plattegrond

Eerste verdieping

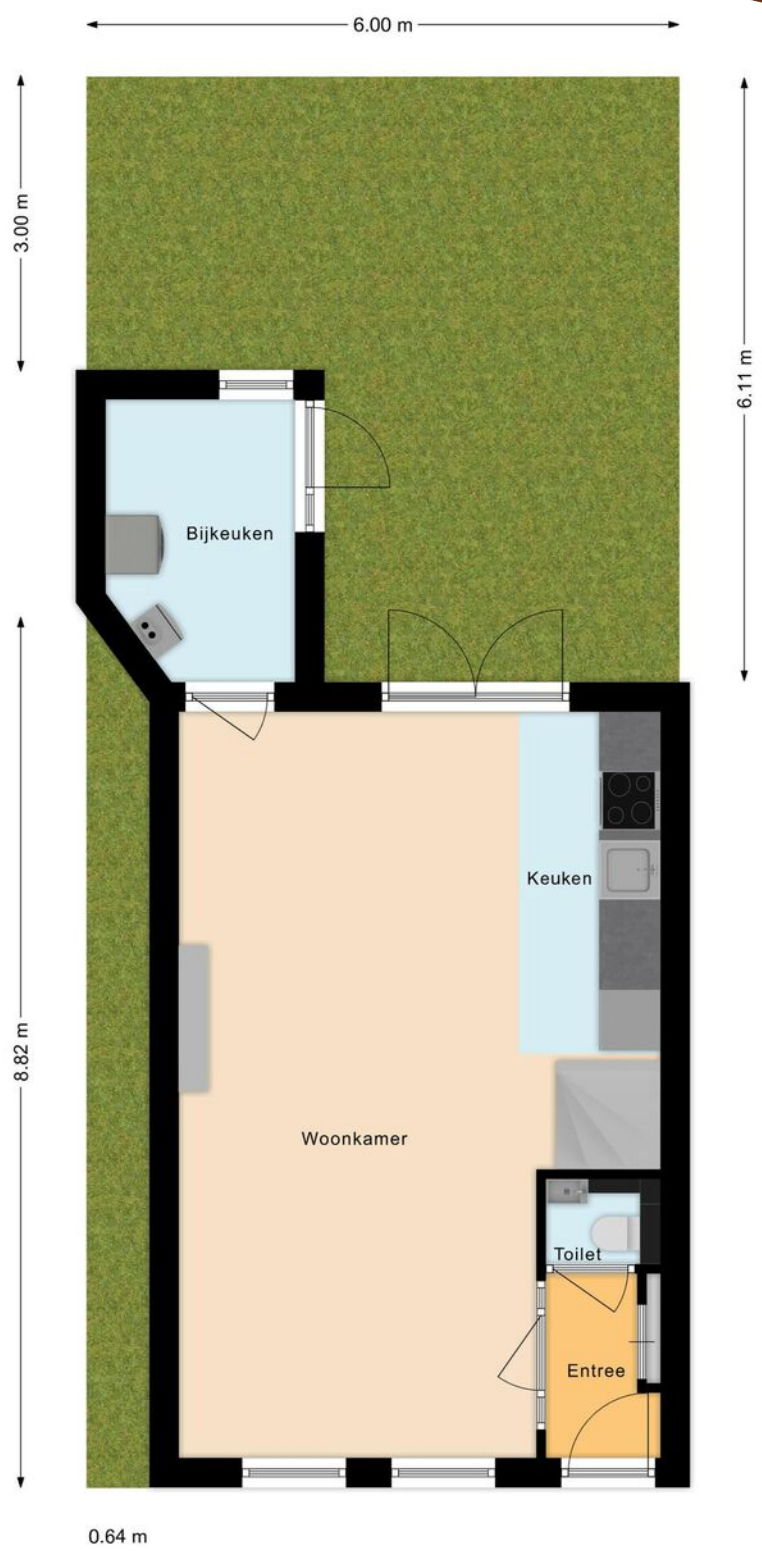


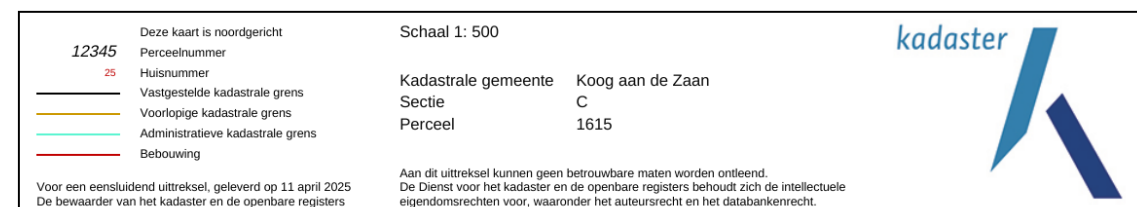
Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Constructie & doek - vlonder in de tuin	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Eventuele planten in pot		•	
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Ben je een liefhebber van karakteristieke huizen? Deze INSTAPKLE 2-onder-1-kapwoning (1905) komt dan zeker in aanmerking. De lichte woning is uitgebouwd en stijlvol gerenoveerd en heeft een heerlijke zonnige achtertuin gelegen op het zuiden. Een woning waar je je direct thuis zult voelen. Naast de lichte living telt het huis drie slaapkamers en is het voorzien van eigentijds sanitair. Ook aan de duurzaamheid is gedacht via isolatie, HR++ beglazing en 5 zonnepanelen. In 2017 is de FUNDERING hersteld. Een heel fijne woning in een gezellig buurt. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 79 m2
- Uitgebouwde, lichte woonkamer met sfeerschouw
- Open keuken en openslaande deuren naar de tuin
- Fraaie houten vloer in visgraatverband met eronder vloerverwarming
- Gedeeltelijk zichtbare balken en inbouwspots in plafond
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Aangebouwde, ruime bijkeuken
- Drie fijne slaapkamers
- Ruimtelijk ingedeelde bovenverdieping
- Fraai, eigentijds sanitair
- Dakkapel voor- en achterzijde
- Bergvliering
- Zonnige, beschutte binnentuin op het zuiden
- Gelegen in gezellige, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?
Begane grond:

Via de stoep bereiken we de voordeur van de woning. Entree met garderobe, bergkast, zwevend toilet met fonteintje en via een glazen pui toegang tot de lichte woonkamer met open keuken. De sfeervolle woonkamer is uitgebouwd en heeft aan de voorzijde twee raampartijen. Aan de achterzijde tref je de open keuken aan en openslaande deuren naar de tuin. Verder vind je hier nog een sfeerhaard die ter overname is. De rechte keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. In de ruime bijkeuken is plaats voor het witgoed, bergruimte en de technisch installatie. De woonkamer is groot genoeg voor een zithoek en een zespersoons eettafel. Op de begane grond ligt een mooie houten vloer in visgraatverband met eronder vloerverwarming. De muren zijn strak afgewerkt en in het plafond zijn de balken gedeeltelijk zichtbaar. In een gedeelte van het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

Eerste verdieping:
Via de trap in de woonkamer bereiken we de bovenverdieping van de woning. De verdieping heeft zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel. De verdieping heeft een ruimtelijke atmosfeer omdat er open verbindingen zijn gerealiseerd tussen de verschillende ruimtes. Je treft hier drie slaapkamers en de ruime badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer.

Belangrijke informatie

In de eigentijdse, ruime badkamer tref je een badmeubel met ruime wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan. Op de overloop bevindt zich een luik naar de bergvlkering.

Tuin:

De woning heeft een zonnige, beschutte achtertuin op het zuiden. Aan de woning vast tref je een terras aan voorzien van een houten vlonder met een heerlijke loungeplek. Iets verdiept in de tuin is plaats voor een eettafel om gezellig buiten te eten in de zomermaanden.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze stijlvol gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning(1905) ligt aan een rustige weg met eenrichtingsverkeer in de wijk Oud Koog. Je woont hier vlakbij de oever van de Zaan, waar je diverse winkeltjes en horecagelegenheden aantreft. Kinderopvang en basisscholen vind je er op loopafstand en voortgezet onderwijs bevindt zich op loop- of fietsafstand. De supermarkt staat op een paar minuten lopen en het winkelcentrum Westerkoog is lopend of met de fiets te bereiken. Ook de diverse faciliteiten van Zaandam zijn goed bereikbaar, zoals het centrum en de vele sportfaciliteiten.

Koog aan de Zaan heeft een eigen NS-station, dat in circa vijf minuten lopend te bereiken is. Hier vind je ook de bushaltes. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A8 richting Amsterdam, die aansluit op de ring A10. Naar Schiphol rijd je in ongeveer 25 minuten.

Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE karakteristieke, stijlvol uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met zonnige binnentuin op het zuiden
- ✔ NIEUWE FUNDERING
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Kinderopvang, basisschool en supermarkt op loopafstand
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ 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 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.

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 gebruiksovereenkomst.

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 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) 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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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 - 617 99 22 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

Koog Aan de Zaan, Machinistenstraat 35

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