



**Beste
Bert,**

**Wat een fijne
eengezinswoning!**

Ijmuiden

Waalstraat 13

 **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 € 400.000 k.k.

Woonoppervlakte
95 m²

Inhoud
368 m³

Perceeloppervlakte
137 m²

Energie label
C

De woonkamer



De sfeervolle woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van het huis en is voorzien van een brede raampartij.



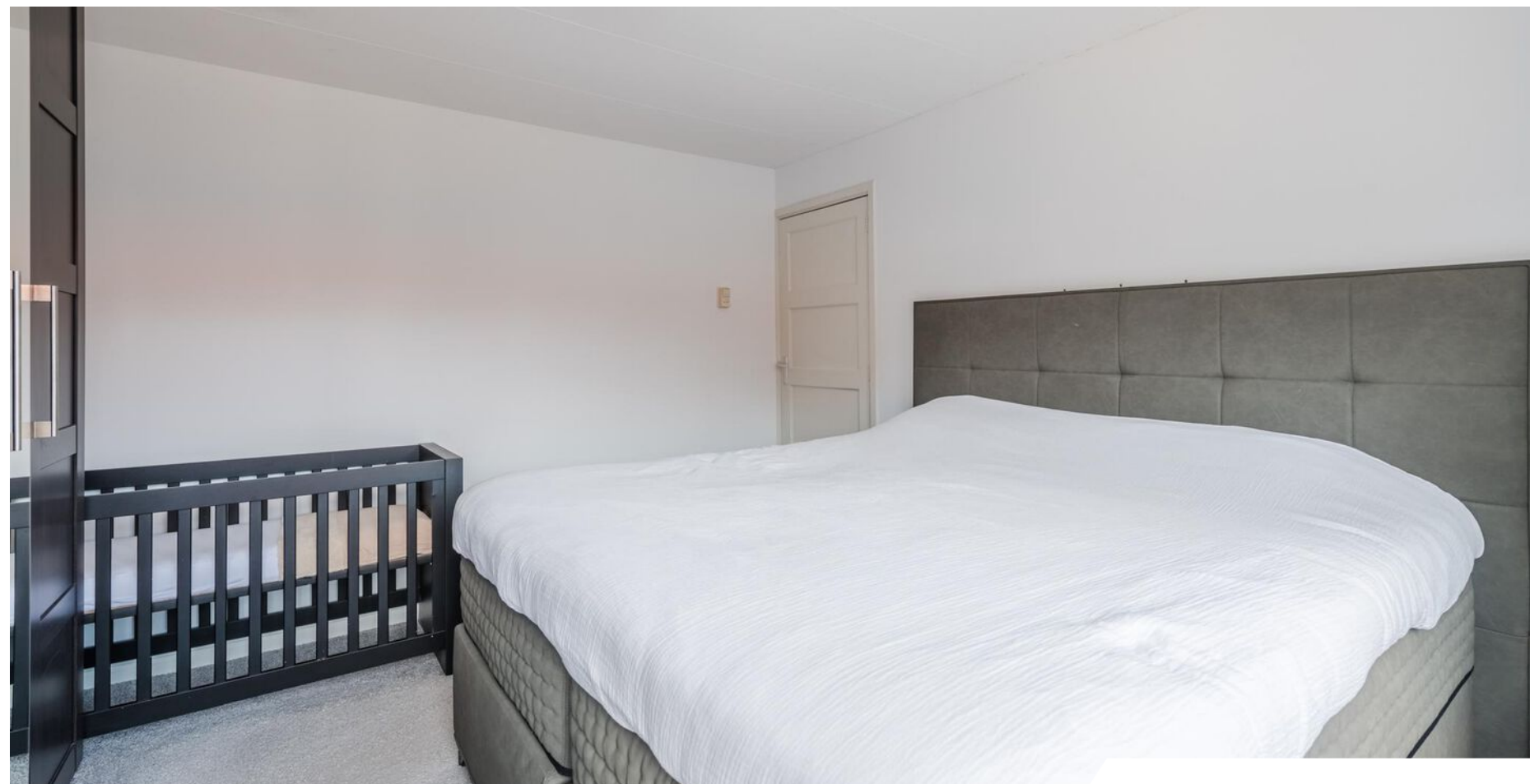
De keuken

Hier bevindt zich de moderne keuken, voorzien van een strak design met zwarte, greeploze fronten en luxe apparatuur.



1e verdieping

Hier bevinden zich de twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van veel lichtinval, dankzij de brede raampartij!



Sanitair

Hier bereiken we de
badkamer en een
seperaat toilet.



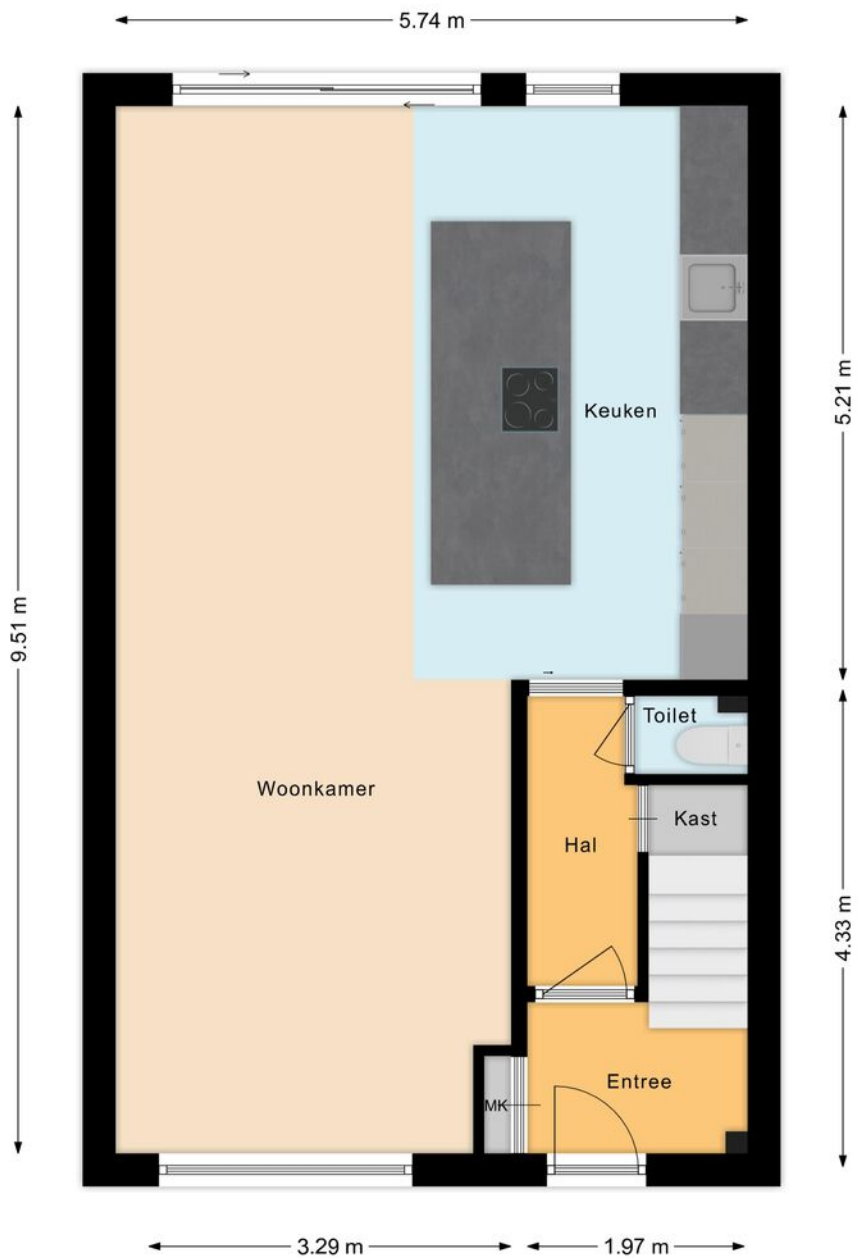
De tuin

De zonnige achtertuin beschikt over een groot betegeld terras en een ruime stenen berging.



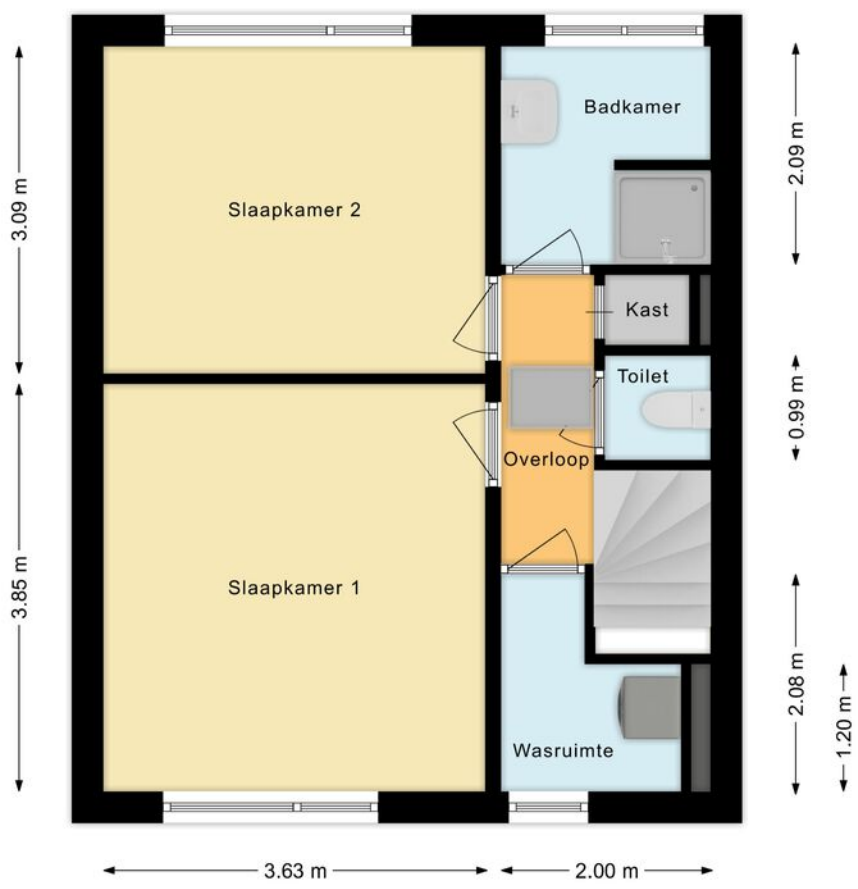
Plattegrond

Begane grond



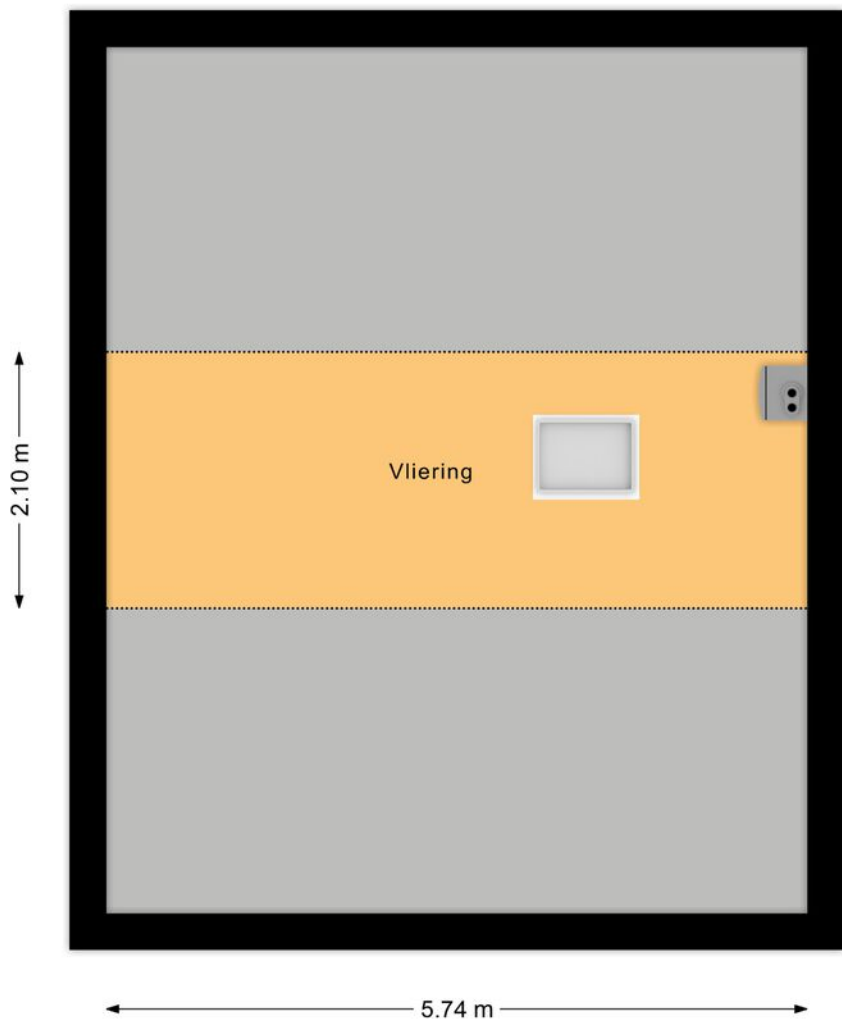
Plattegrond

Eerste verdieping

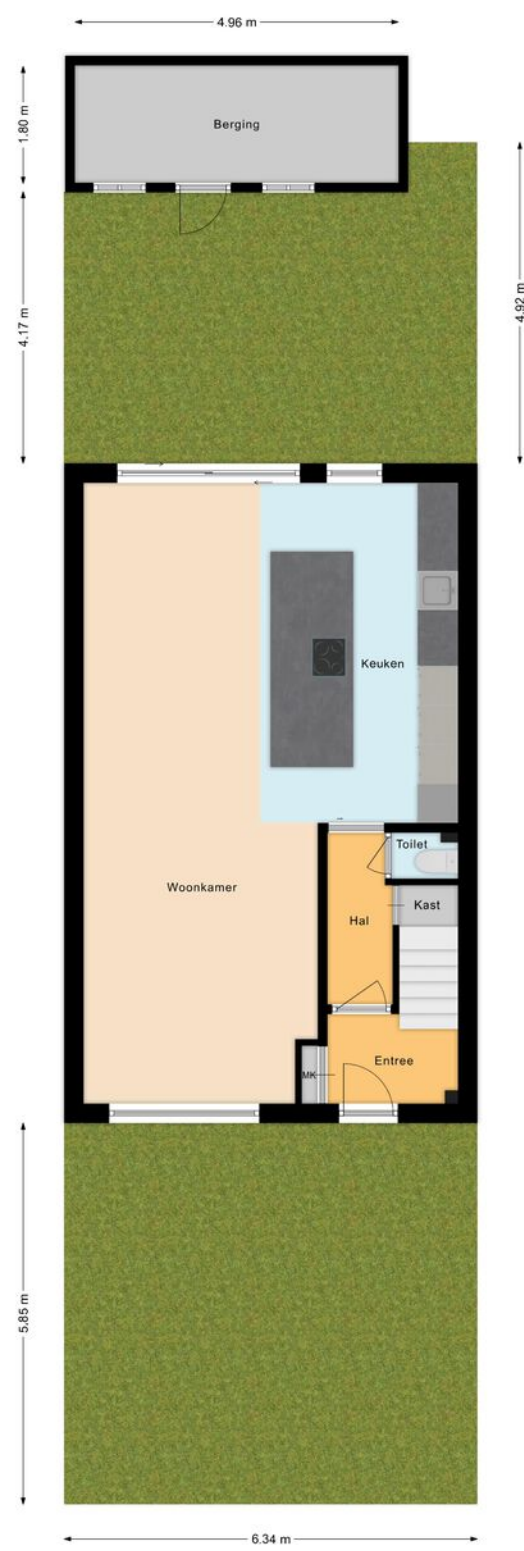


Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: Q Perceel: 1877



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers			•
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen		•	
Ledstrip kookeiland.			•
Ledstrip boven en onder keukenkasten.			•
Kast schuur.		•	
TV meubel en kast woonkamer		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie			•
Vaatwasser	•		
Quooker			•
Koffiezetapparaat		•	
Stoelen kookeiland.			•
Snijblok		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Messenblokken		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		•	
(Voordeur)bel		•	
Alarminstallatie		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat			•
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
asbak aan de schuur		•	
Over te nemen contracten			
Contract bijlage 1			

Belangrijke informatie

FIJNE EN UITGEBOUWDE TUSSENWONING VLAKBIJ DE DUINEN

Deze sfeervolle tussenwoning is keurig onderhouden en ideaal voor wie op zoek is naar een gezellige woning met weinig onderhoud. Deze tussenwoning heeft een uitgebouwde en volledig vernieuwde benedenverdieping wat heeft geresulteerd in een heerlijk ruime woonkamer met grote moderne leefkeuken. Boven zijn er 2 slaapkamers, een wasruimte en de badkamer + separaat toilet. De ruime vlieringzolder is zeer handig voor het opbergen van diversen en als kers op de taart beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke zonnige achtertuin.

Je woont hier op een super centrale locatie, op korte wandelafstand van zowel het centrum van IJmuiden als de prachtige duingebieden rondom de stad.

Kortom: voor wie op zoek is naar een fijn en compleet thuis op een centrale plek in IJmuiden: kom eens langs bij deze leuke woning!

Over de ligging en de buurt:

De woning is gelegen op een super fijne locatie aan de zuidzijde van IJmuiden – vlakbij de duinen. Je wandelt vanuit hier zo naar het gezellige centrum, dat zich op 800 meter van de woning bevindt. Tevens zijn er diverse basisscholen op loopafstand aanwezig. Bij het strand van IJmuiden en het omringende duingebied kun je heerlijk even uitwaaien en genieten van de natuur, terwijl ook de uitvalswegen richting o.a. Amsterdam en Haarlem super snel te bereiken zijn. Zo woon je hier dus op een ideale locatie die gunstig gelegen is nabij de stad, natuur en het strand!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de ruime voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Achter de voordeur vinden we de entree hal/tochtportaal met de meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping, met daarachter de centrale hal met het gastentoilet, een handige trapkast en de toegang tot de doorzonwoonkamer met open leefkeuken.

De sfeervolle woonkamer strekt zich uit over de volledige lengte van het huis en heeft aan de tuinzijde een geïsoleerde uitbouw met schuifpui naar de tuin.

Hier bevindt zich tevens de moderne leefkeuken (2023), die een strak design heeft met zwarte, greeploze fronten, een gezellige bar, Quooker kraan en luxe inbouwapparatuur.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal, bereiken we de overloop van de eerste verdieping met 2 slaapkamers, een wasruimte, een separaat toilet en de badkamer met wastafel en douche.

Vliering:

De woning beschikt over een vlieringzolder met bergruimte, welke bereikbaar is via een vlioztrap.

Tuin:

De zonnige achtertuin beschikt over een groot betegeld terras en een ruime stenen berging. De voortuin is ook netjes betegeld en royaal te noemen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitgebouwde tussenwoning met 2 slaapkamers
- ✔ Benedenverdieping in 2023 volledig gerenoveerd
- ✔ Kunststof kozijnen
- ✔ Google-home + Nest thermostaat
- ✔ Zonnige achtertuin op het zuiden
- ✔ Gelegen in een rustige woonwijk vlakbij het centrum van IJmuiden en de duinen rondom de stad
- ✔ Op fietsafstand van het strand
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Volledige 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.

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 (1951). 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 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 financieringsvoorboud 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.**



Ijmuiden, Waalstraat 13

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