



**Beste
Bert,**

**Wonen met tuin op het
zuiden?**

Zaandam

Kapelhof 52

 **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 € - -

Woonoppervlakte
129 m²

Inhoud
437 m³

Perceeloppervlakte
121 m²

Energielabel
A +

De woonkamer

De woonkamer is tuingericht en heeft een grote glazen pui wat zorgt voor een fijne lichtinval.



De keuken



Aan de voorzijde tref je de L-vormige keuken aan. De keuken heeft blauwe fronten en is voorzien van diverse apparatuur. Je kookt hier elektrisch.

Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels.



De 1e verdieping

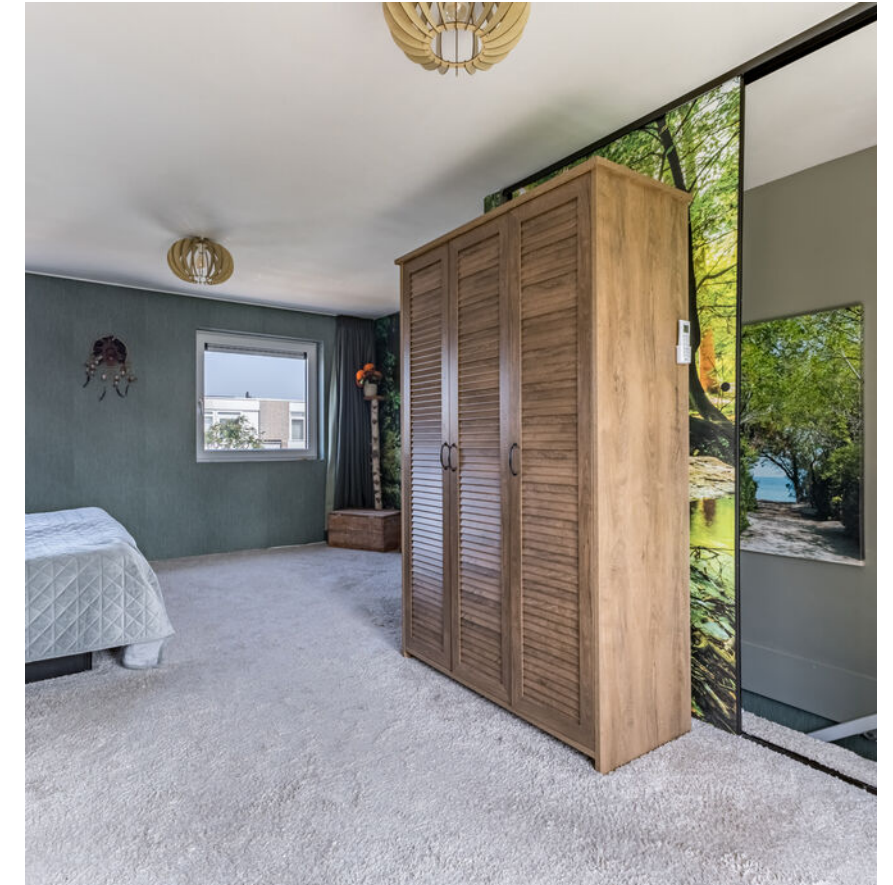
Hier vind je twee ruime slaapkamers en de badkamer. Een derde slaapkamer is realiseerbaar.



De 2e verdieping



Hier tref je een ruime multifunctionele goed afgewerkte zolderverdieping aan. Nu is deze verdieping in gebruik als ruime slaapkamer. Er is een brede glazen pui met openslaande deuren naar een ruim (15 m2) zonneterras. Het zonneterras is bekleed met kunstgras en heeft een vrij uitzicht.



De tuin

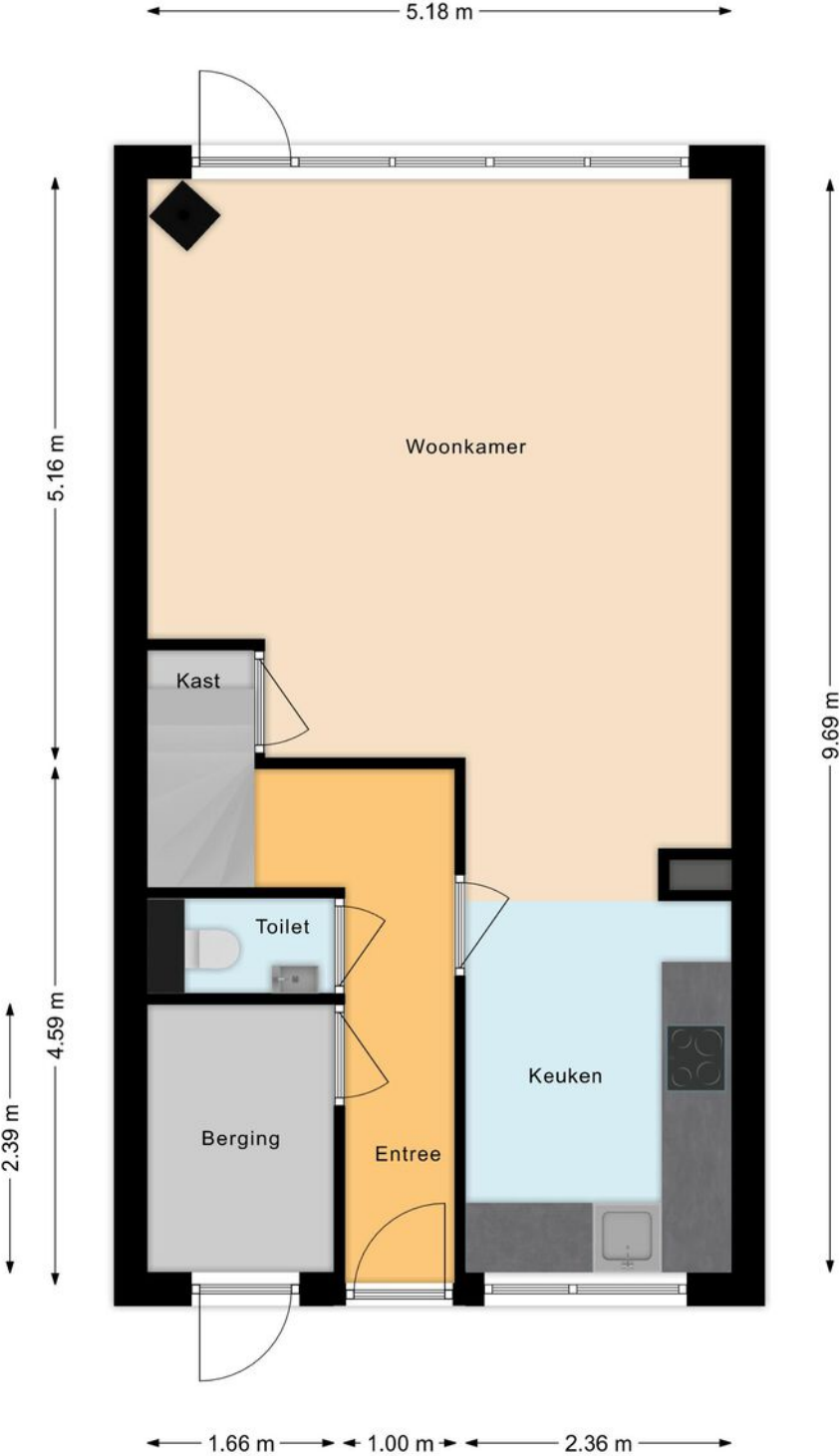
De achtertuin op het zuiden heeft een berging. En er is een achterom. Aan de woning vast bevindt zich een zonneterras.





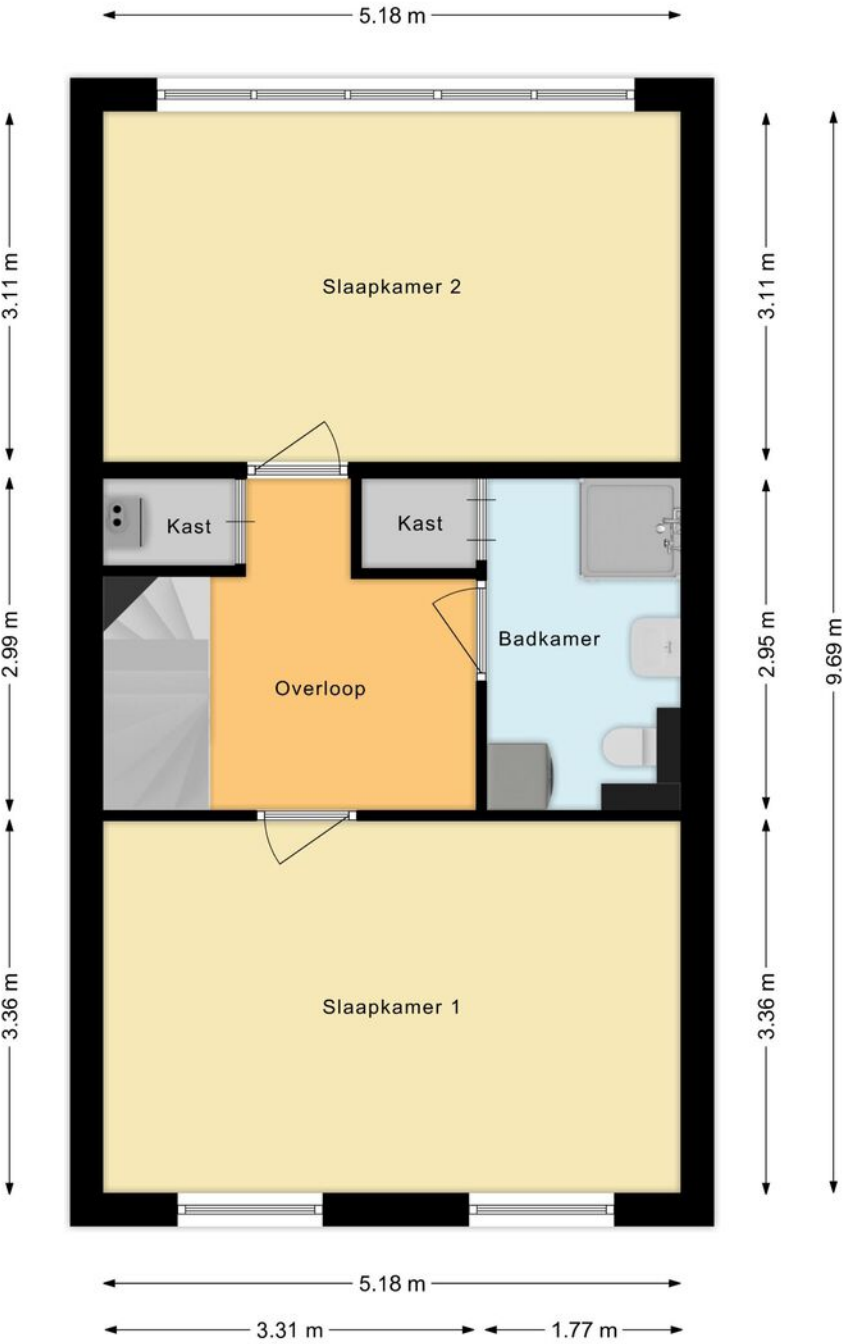
Plattegrond

Begane grond



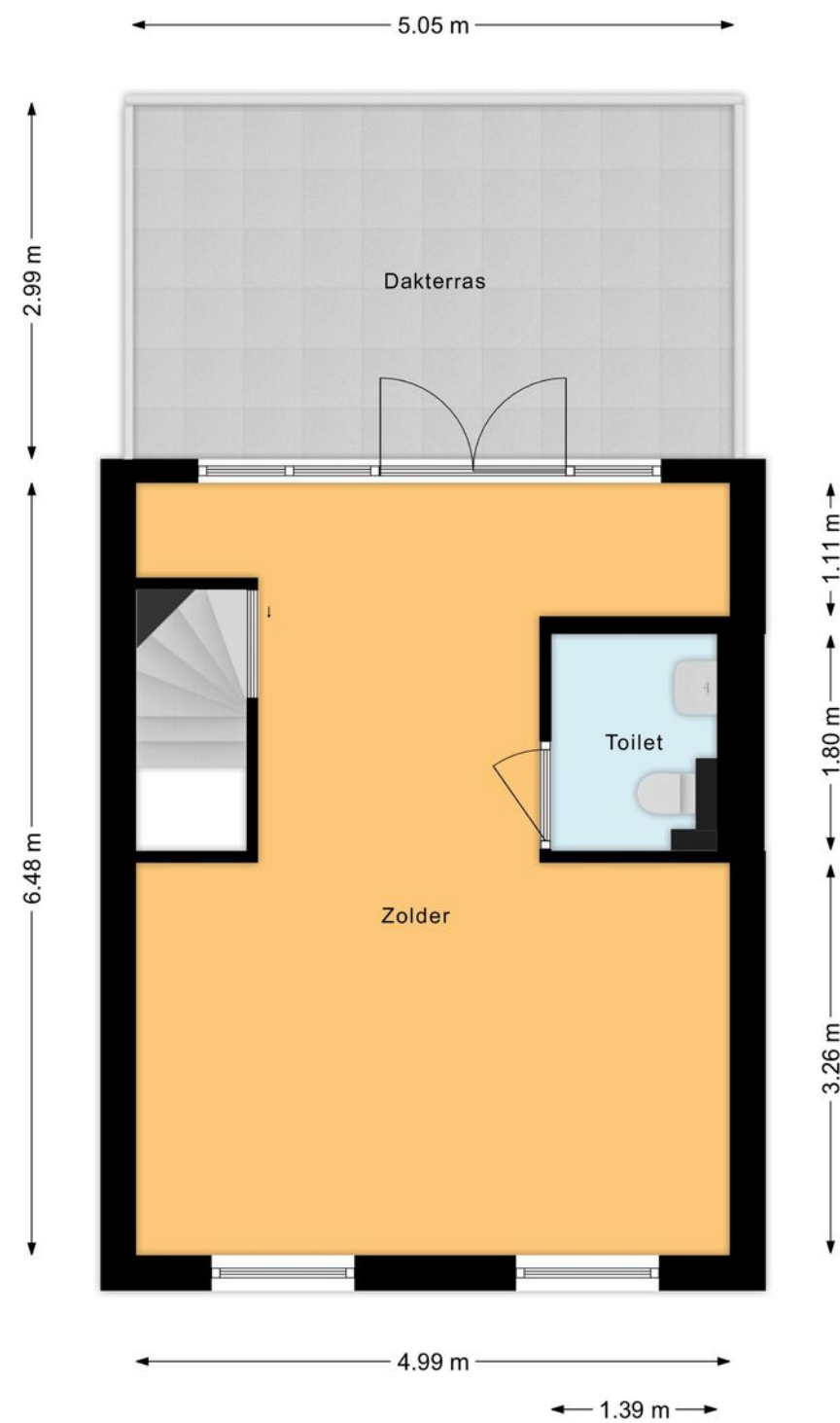
Plattegrond

Eerste verdieping

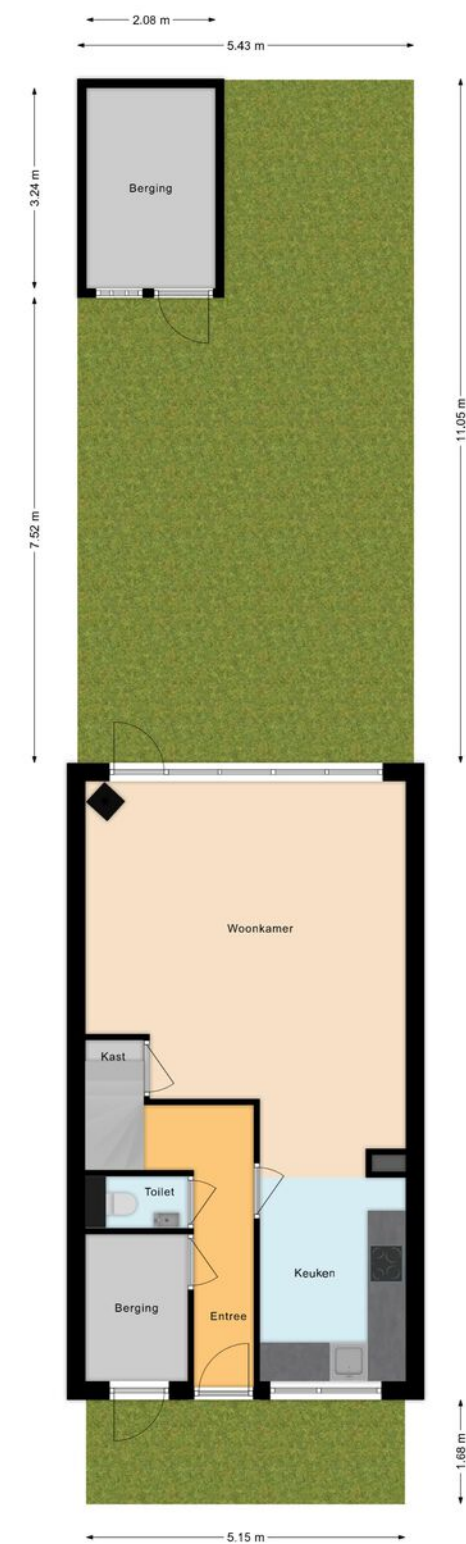


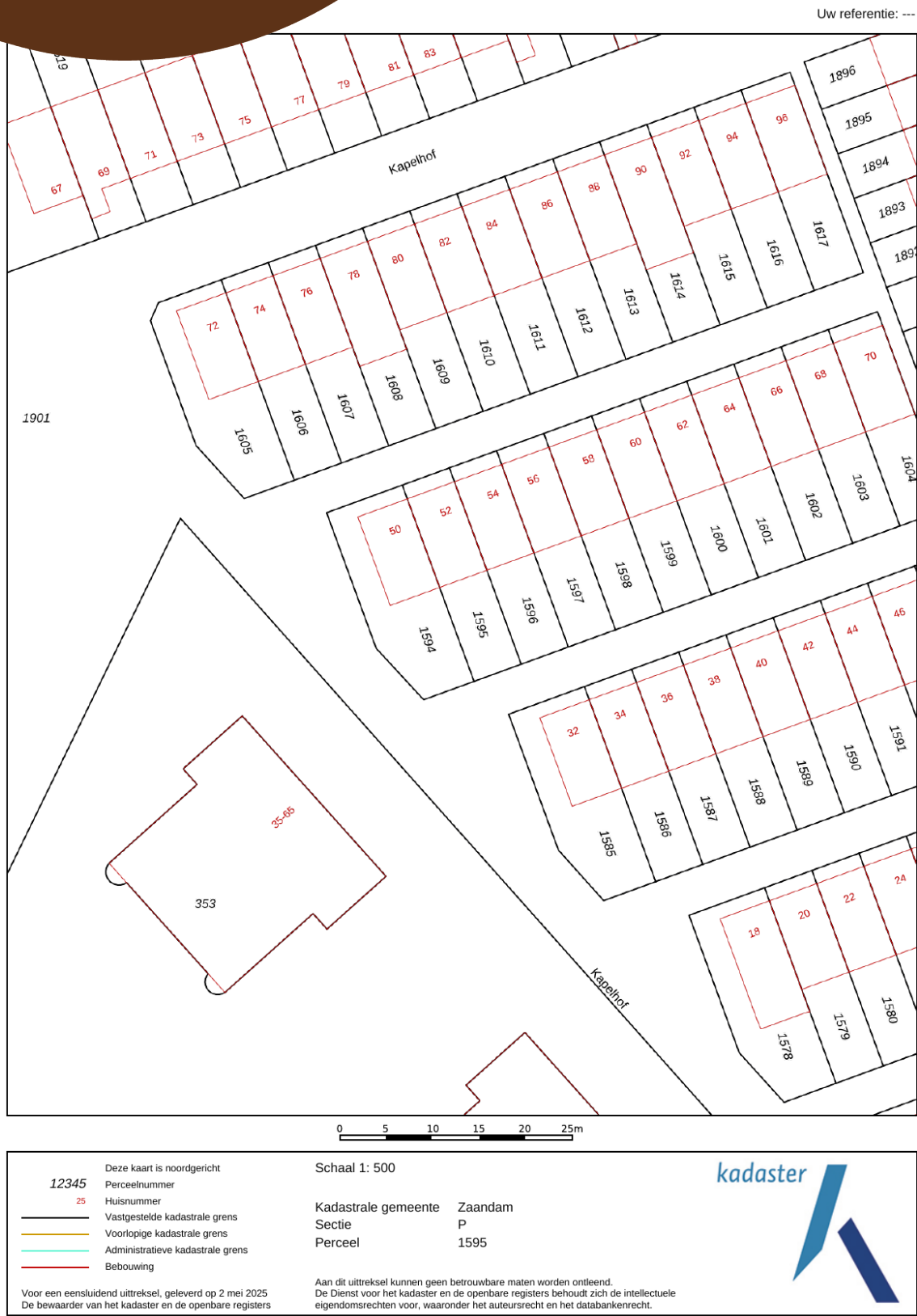
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Vloerbedekking	•		
Plavuizen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast		•	
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder		•	
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Zonnepanelen			•
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Over te nemen contracten			
CV			•
Zonnepanelen			•
Contract bijlage 1			

Belangrijke informatie

In een fijne, veilige en kindvriendelijke omgeving is deze ruime eengezinswoning te koop. Het sfeervolle huis is goed onderhouden en biedt de nieuwe bewoners ook zeker de mogelijkheid om hun eigen ideeën en indeling te realiseren. De woning heeft een diepe, zonnige tuin en een fantastisch zonneterras met een vrij uitzicht. Wacht je al een tijd op een woning waar je echt jouw paleisje van kunt maken? Kom deze woning dan snel bezichtigen.

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte:128,7 m2
- Ruime woonkamer met brede glazen pui en toegangsdeur tot de tuin
- L-vormige keuken met diverse apparatuur
- Geen inkijk van overburen
- Twee grote slaapkamers (mogelijkheid voor meerdere slaapkamers)
- Zeer ruime multifunctionele zolderruimte met toegang tot het zonneterras (deze is nu in gebruik als slaapkamer met een eigen toilet)
- Ruim zonneterras met vrij uitzicht
- Voorzien van airco en zonwering
- Achtertuin op het zuiden
- Inpandige (fietsen)berging aan de voorzijde
- Gelegen in fijne, groene kindvriendelijk buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de autovrije stoep en smalle voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Naast de voordeur bevindt zich een inpandige (fietsen)berging. Entree met zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de

eerste verdieping en aan je rechterhand toegang tot de ruime, tuingerichte woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de achterzijde een hoge, brede glazen pui met toegangsdeur tot de tuin. Aan de voorzijde tref je de L-vormige keuken aan. De keuken heeft blauwe fronten en is voorzien van diverse apparatuur. Je kookt hier elektrisch. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels. In de woonkamer bevindt zich een trapkast.

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we aan de achterzijde en voorzijde een zeer ruime slaapkamer aan. Hier is een mogelijkheid om eventueel meer slaapkamers te realiseren. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een brede raampartij en de slaapkamer aan de voorzijde heeft twee raampartijen. Beide slaapkamers hebben een mooie lichtinval. Verder tref je hier een bergkast met de cv-installatie en de centraal gelegen badkamer met bergkast aan. De badkamer is voorzien van een badmeubel met waskom, een designradiator, een bergkast, een zwevend toilet en een douchecabine met hand-en regendouche. Ook de aansluiting voor de wasmachine en droger tref je hier aan. Op deze verdieping liggen houten vloerdelen.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je deze verdieping. Hier tref je een ruime multifunctionele goed afgewerkte zolderverdieping aan. Nu is deze verdieping in gebruik

Belangrijke informatie

Is ruime slaapkamer. De slaapkamers blijven fijn koel door de airco. De slaapkamer heeft aan de achterzijde een brede glazen pui met openslaande deuren naar een ruim (15 m2) zonneterras. Het zonneterras is bekleed met kunstgras en heeft een vrij uitzicht. Op de vloer van deze verdieping ligt tapijt. Ook heeft deze verdieping een toilet.

Tuin:

De woning heeft zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is diep, beschermt, grotendeels groen en gericht op het zuiden. Er staat een houten berging. Aan de woning vast bevindt zich een zonneterras. Hier kun je een fijne loungeplek realiseren en gezellig buiten eten in de zomermaanden. De woning is aan de achterzijde voorzien van een automatisch zonnescherm, zodat je ook altijd in de schaduw kunt zitten.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime eengezinswoning (1990) is gelegen aan een rustig, autovrij woonerf in de kindvriendelijke wijk Westerwatering, op een paar minuten fietsen van het centrum van Zaandam, waar je een ruime keus aan winkels, cafés en restaurants, maar ook diverse culturele faciliteiten aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand, evenals kinderopvang en scholen. Sportfaciliteiten zijn met de fiets eenvoudig bereikbaar.

De bushalte en het NS-station bevinden zich op loopafstand. Van het station gaan frequent treinen naar Amsterdam Centraal, Schiphol en Alkmaar. Met de auto zijn de snelwegen A7 richting Purmerend en Hoorn en A8, met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam, goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden ruime eengezinswoning met zonnige achtertuin en zonneterras
- ✔ Mogelijkheden voor eigen styling, ideeën en indeling
- ✔ Veilig gelegen op autovrij woonerf
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt, bushalte en NS-station op loopafstand
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht

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 hypotheek(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 (jaartal). 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.

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.

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 gebruiksoverlappende.

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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

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

Zaandam, Kapelhof 52

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