



**Beste
Bert,**

**Wat een sfeervolle 2-
onder-1-kapwoning!**

Zaandam

Vergiliusstraat 26

 **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 € 390.000,- k.k.

Woonoppervlakte
107 m²

Inhoud
379 m³

Perceeloppervlakte
121 m²

Energielabel
B

De woonkamer

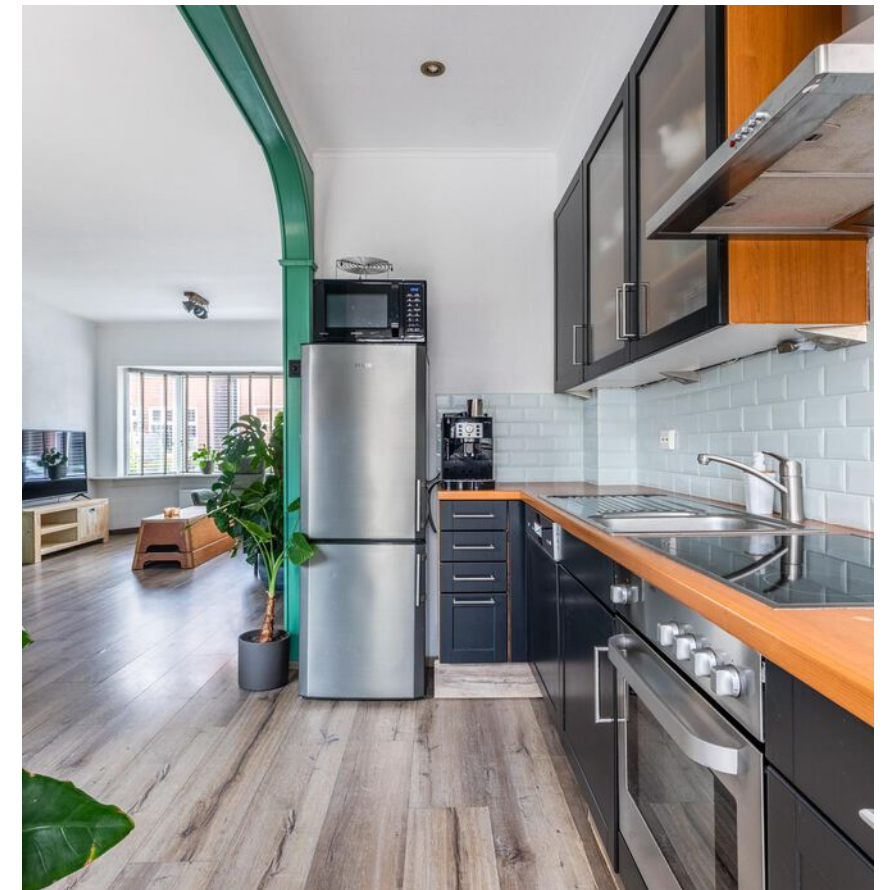
Dankzij de erker en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde geniet de woonruimte van een geweldige lichtinval.



De keuken



De keuken biedt volop werkruimte en is uitgerust met een vaatwasser (2024), oven, kookplaat en een afzuigkap. In de keuken profiteer je van veel natuurlijk licht dankzij de ramen en de lichtstraat. Verder wordt deze ruimte verlicht met inbouwspots.



De 1e verdieping

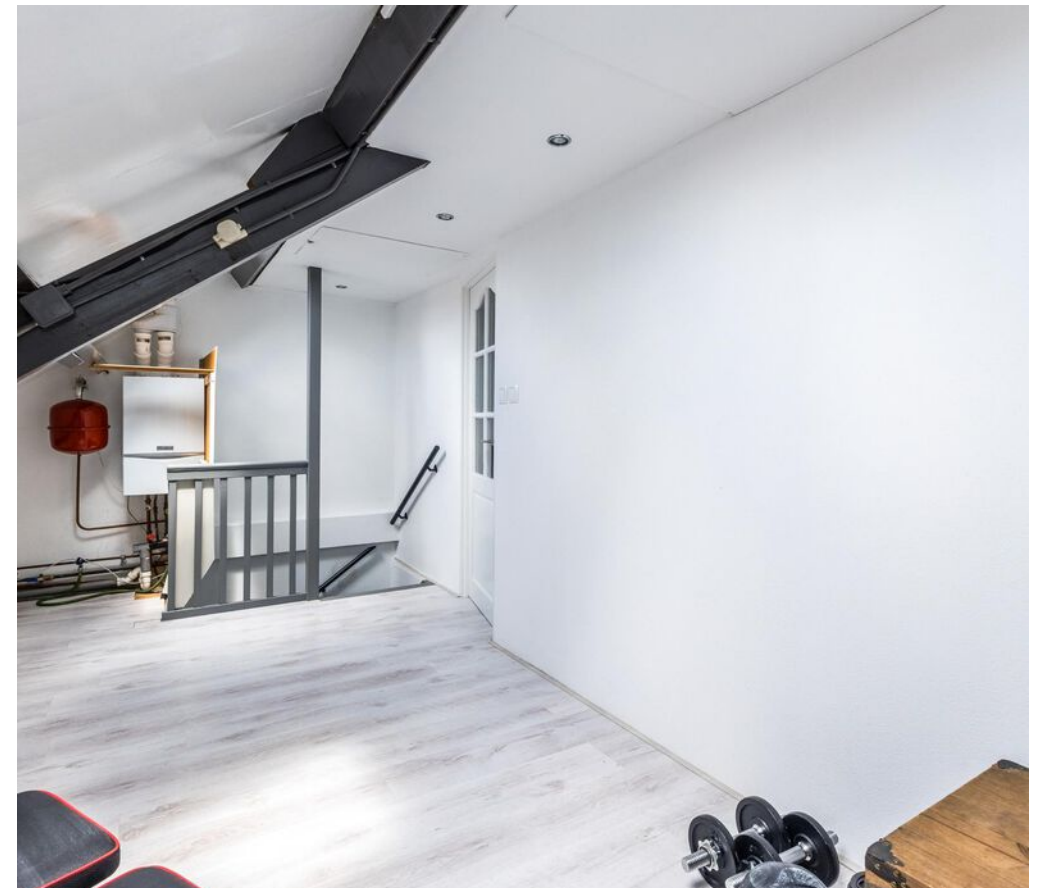
Hier vind je 2 strak afgewerkte slaapkamers, een wasruimte en een badkamer.





De 2e verdieping

Op deze verdieping is een ruime, multifunctionele overloop en de derde slaapkamer van de woning te vinden.



De tuin

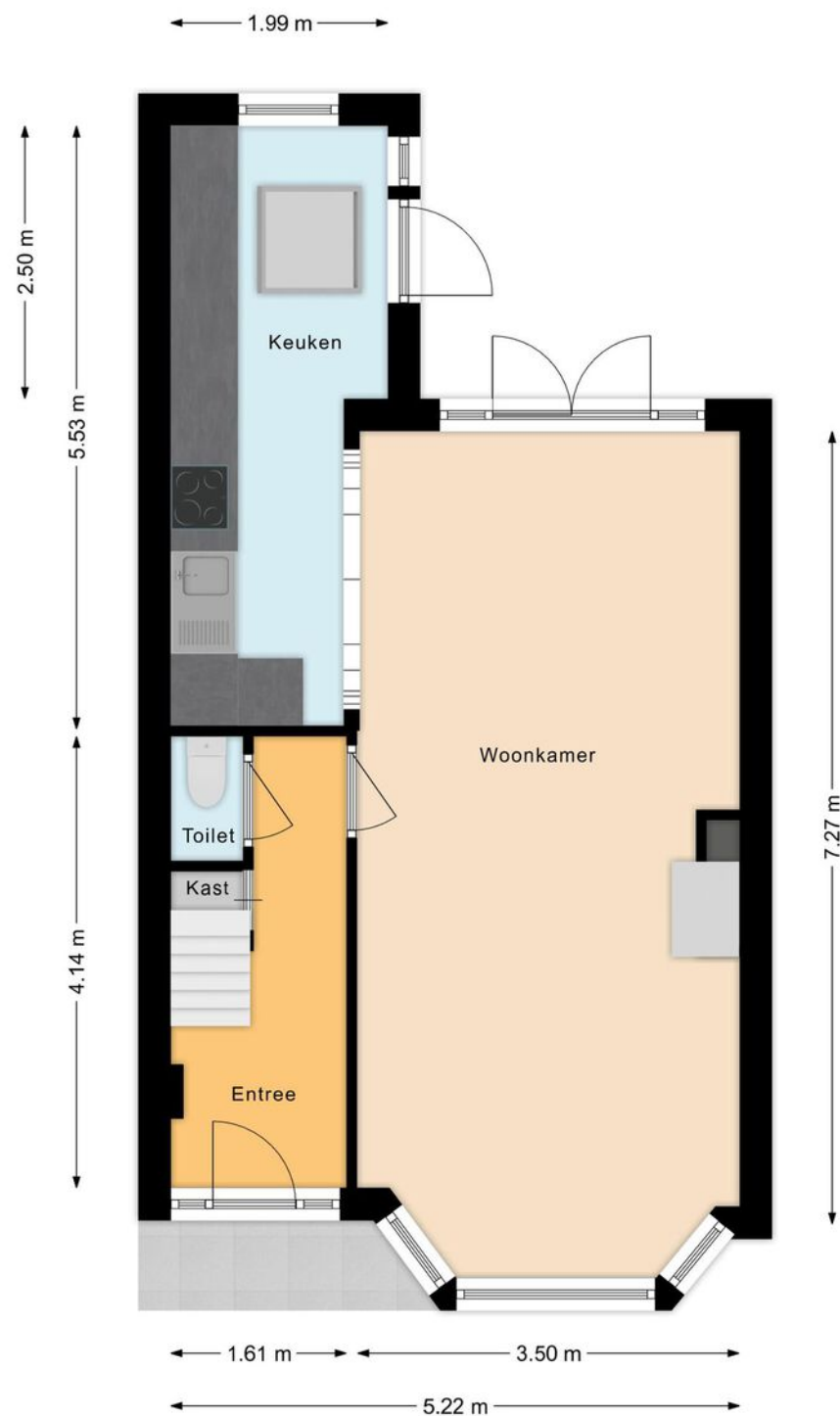


Het huis beschikt over een diepe, fraai aangelegde en zonnige achtertuin. De tuin is gericht op het noordoosten, betegeld en voorzien van maar liefst twee overkappingen. In deze geweldige buitenruimte is het heerlijk ontspannen. Achterin de tuin staat een berging.



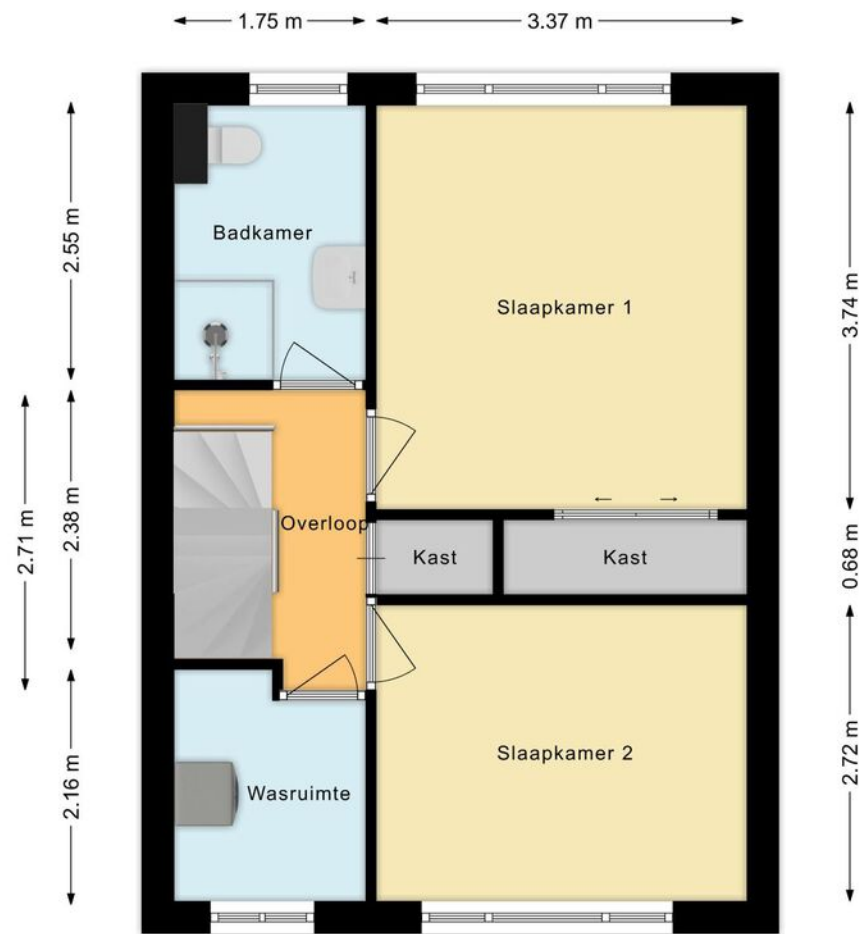
Plattegrond

Begane grond



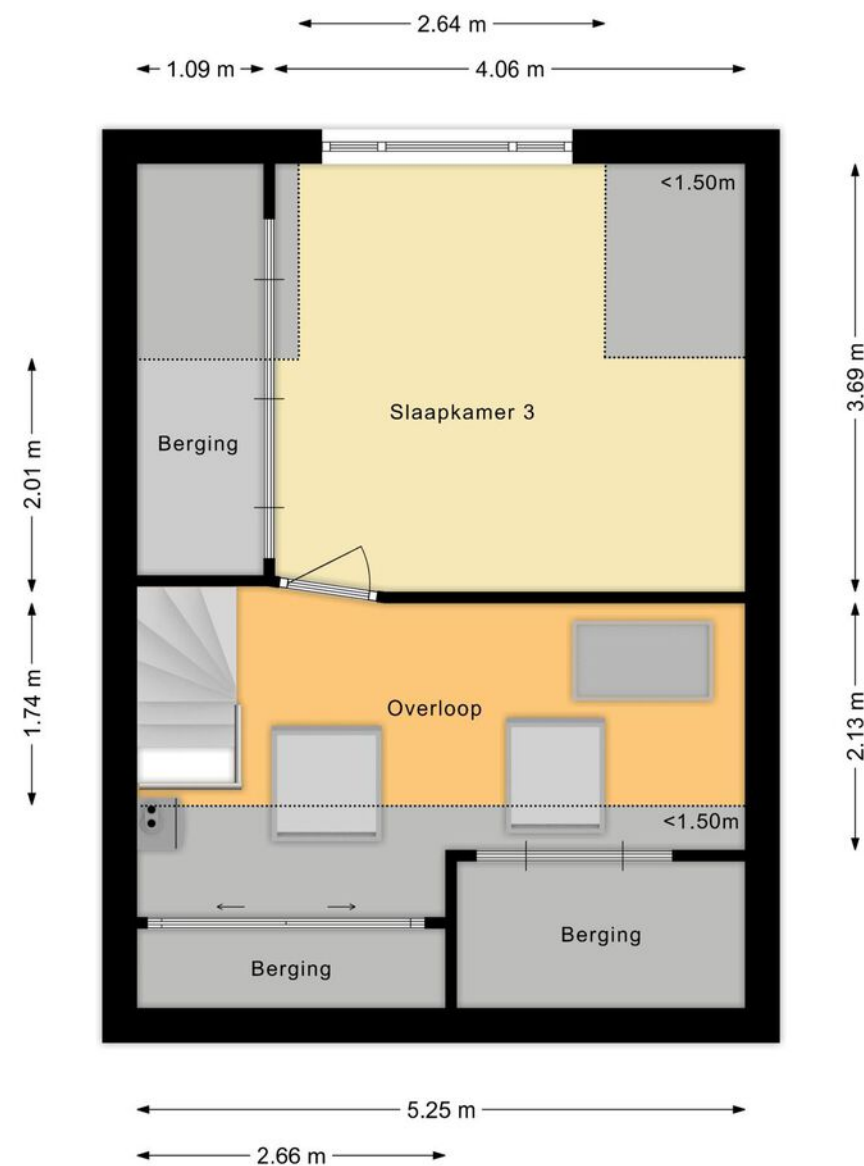
Plattegrond

Eerste verdieping

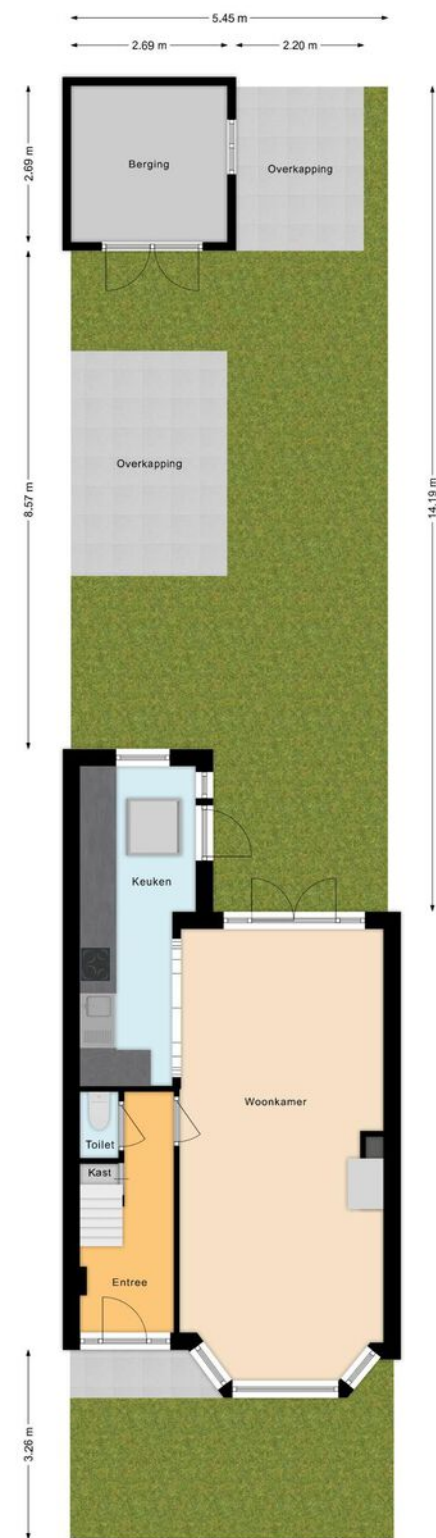


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond

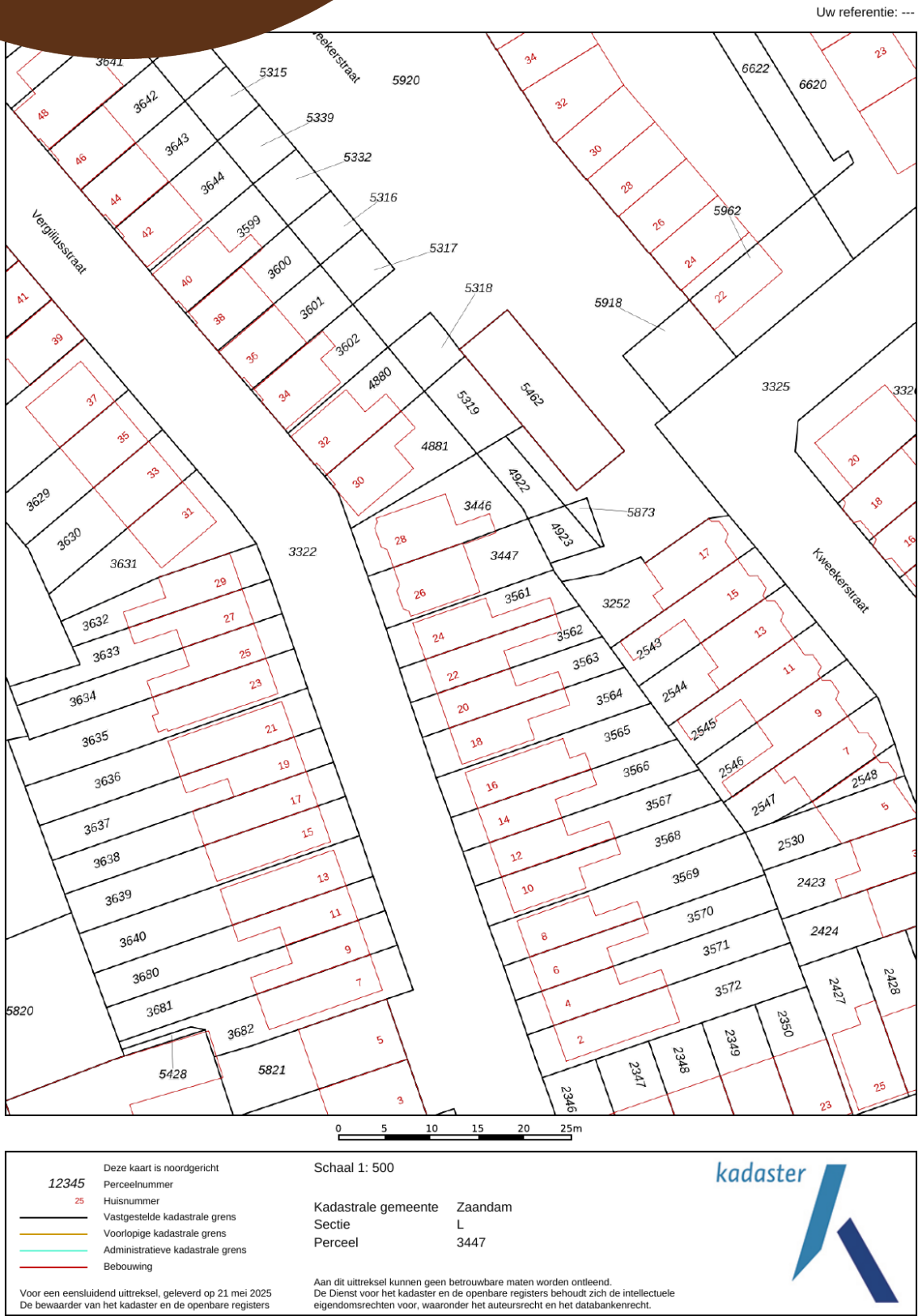
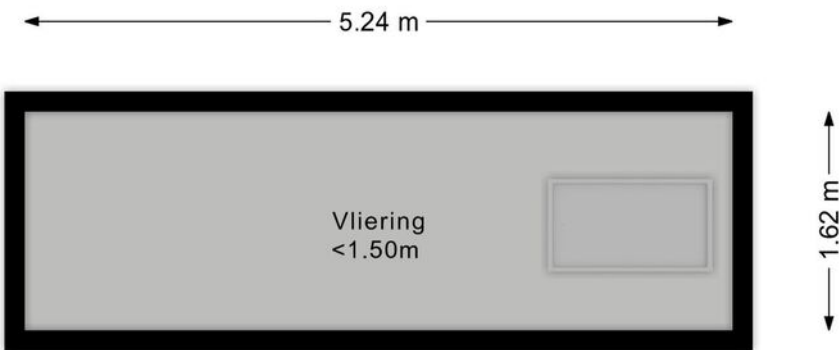


Plattegrond

Vliering

Ligging

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Inbouwkasten slaapkamer 1e verdieping en slaapkamer zolder	•		
Gordijnrails		•	
Gordijnen		•	
Jaloezieen			•
(Losse) horren/rolhorren			•
Laminaat	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron		•	
Koel-vriescombinatie		•	
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	
Douche (cabine/scherf)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder		•	
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Appelboom en losse potten (behalve grote in voortuin)		•	
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Voederbaklampen overkapping		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Sier)hek	•		
Heater		•	
Loungeset onder overkapping	•		

Belangrijke informatie

Een comfortabele, lichte en sfeervolle woning op een geweldige locatie in Zaandam! Wanneer je deze woning binnenstapt voelt het gelijk als thuiskomen. Met een gezellige living, ruim opgezette keuken, drie grote slaapkamers, goed sanitair en een geweldige buitenruimte, is dit huis van alle gemakken voorzien. En dat is nog niet alles, want de ligging is ook ideaal. Je woont in een leuke en kindvriendelijke wijk, nabij het centrum, parken, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 107,1 m²
- Ruime en lichte woonkamer met erker en openslaande tuindeuren
- Sfeervolle living met openhaard
- Grote keuken met inbouwapparatuur
- Drie grote en netjes afgewerkte slaapkamers
- Vliering
- Heerlijke achtertuin met overkappingen en privacy

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de netjes betegelde voortuin bereik je de overdekte voordeur van deze fraaie 2-onder-1-kapwoning. Achter de voordeur bevindt zich een ruime en keurig afgewerkte entreehal, die toegang biedt tot de trap naar de eerste verdieping, de trapkast, een toiletruimte met toilet en de woonkamer. De ruime woonkamer heeft een mooie houtkleurige laminaatvloer en strak afgewerkte wanden in wit en groen. Dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde geniet de

woonruimte van een geweldige lichtinval. De sfeervolle openhaard maakt de woonkamer extra gezellig. De ruim opgezette keuken heeft een fraai design met zwarte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. De keuken biedt volop werkruimte en is uitgerust met een vaatwasser (2024), oven, kookplaat en een afzuigkap. In de keuken profiteer je van veel natuurlijk licht dankzij de ramen en de lichtstraat. Verder wordt deze ruimte verlicht met inbouwspots.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je de eerste twee slaapkamers, een wasruimte en een badkamer. De twee slaapkamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en fraai afgewerkt. De derde slaapkamer wordt nu gebruikt als wasruimte, de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. De badkamer, gelegen aan de achterzijde, is in meerdere kleuren betegeld en voorzien van een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine met inloofdouche. Deze ruimte wordt verlicht met spotjes.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap op de eerste verdieping bereik je de grote overloop van de tweede verdieping. Deze overloop is groot genoeg voor het realiseren van een werkplek of sportruimte. De overloop biedt toegang tot meerdere bergingen en de derde slaapkamer van het huis. Deze slaapkamer is voorzien van een prachtige lichte vloer en strakke wanden. De brede raampartij aan de achterzijde zorgt hier voor een prettige

Belangrijke informatie

lichtinval. De kamer is uitgerust met een op maat gemaakte kast. Op de overloop bevindt zich toegang tot de vliering. De vliering kan gebruikt worden om extra spullen op te bergen.

Tuin:

Het huis beschikt over een diepe, fraai aangelegde en zonnige achtertuin. De tuin is gericht op het noordoosten, betegeld en voorzien van maar liefst twee overkappingen. Hierdoor is het mogelijk om overdekt te loungen. In deze geweldige buitenruimte is het heerlijk ontspannen. De tuin is rondom goed beschermt, waardoor je volop privacy hebt. Achterin de tuin staat een berging, die genoeg ruimte biedt voor je tuinspullen en fietsen. Ook is er een voortuin.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis. Dit is kosteloos.

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle woning uit 1940 ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk, nabij het centrum van Zaandam. Er is een speeltuin aanwezig in de buurt. Op loopafstand vind je meerdere kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen, wat deze plek ideaal maakt voor gezinnen. Het bruisende stadscentrum ligt op korte fietsafstand en biedt allerlei winkels, horecagelegenheden en culturele faciliteiten.

Het Burgemeester In 't Veldpark, Darwinpark en Het Twiske zijn snel bereikbaar en bieden volop wandel-,

fiets- en recreatiemogelijkheden. Sportvoorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. Binnen enkele minuten wandel je naar diverse supermarkten en het Zaans Medisch Centrum.

Treinstation Zaandam Kogerveld is slechts 10 minuten lopen en de bushalte ligt om de hoek. Liever met de auto op pad? Je rijdt binnen no time op de snelwegen A7, A8 en A10. Het centrum van Amsterdam ligt op slechts 20 minuten rijafstand.

Kenmerken van de woning

- ✓ Gezellig huis met een geweldige buitenruimte
- ✓ Goed onderhouden
- ✓ Gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving
- ✓ Alle denkbare voorzieningen op korte afstand
- ✓ Vlakbij het openbaar vervoer
- ✓ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✓ Energielabel: B
- ✓ De fundering wordt gemonitord door middel van meetbouts sinds 2014. Er is een meetrapport aanwezig. De zakking is klein
- ✓ 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(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 1940.. 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 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 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, Vergiliusstraat 26

 **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