



**Beste
Bert,**

**Een moderne woning
met zonnige tuin!**

Zaandam

L.J. Imminkstraat 21

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 450.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
114 m²

Inhoud
387 m³

Perceeloppervlakte
114 m²

Energie label
A

De woonkamer

De ruime woonkamer heeft een mooie massief houten vloer, strakke wanden en openslaande deuren naar de tuin.



De keuken



De open U-keuken (2013) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Je beschikt hier over de volgende apparatuur: vaatwasser (2022), gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron/-oven (2023), koelkast en Quooker.



De 1e verdieping

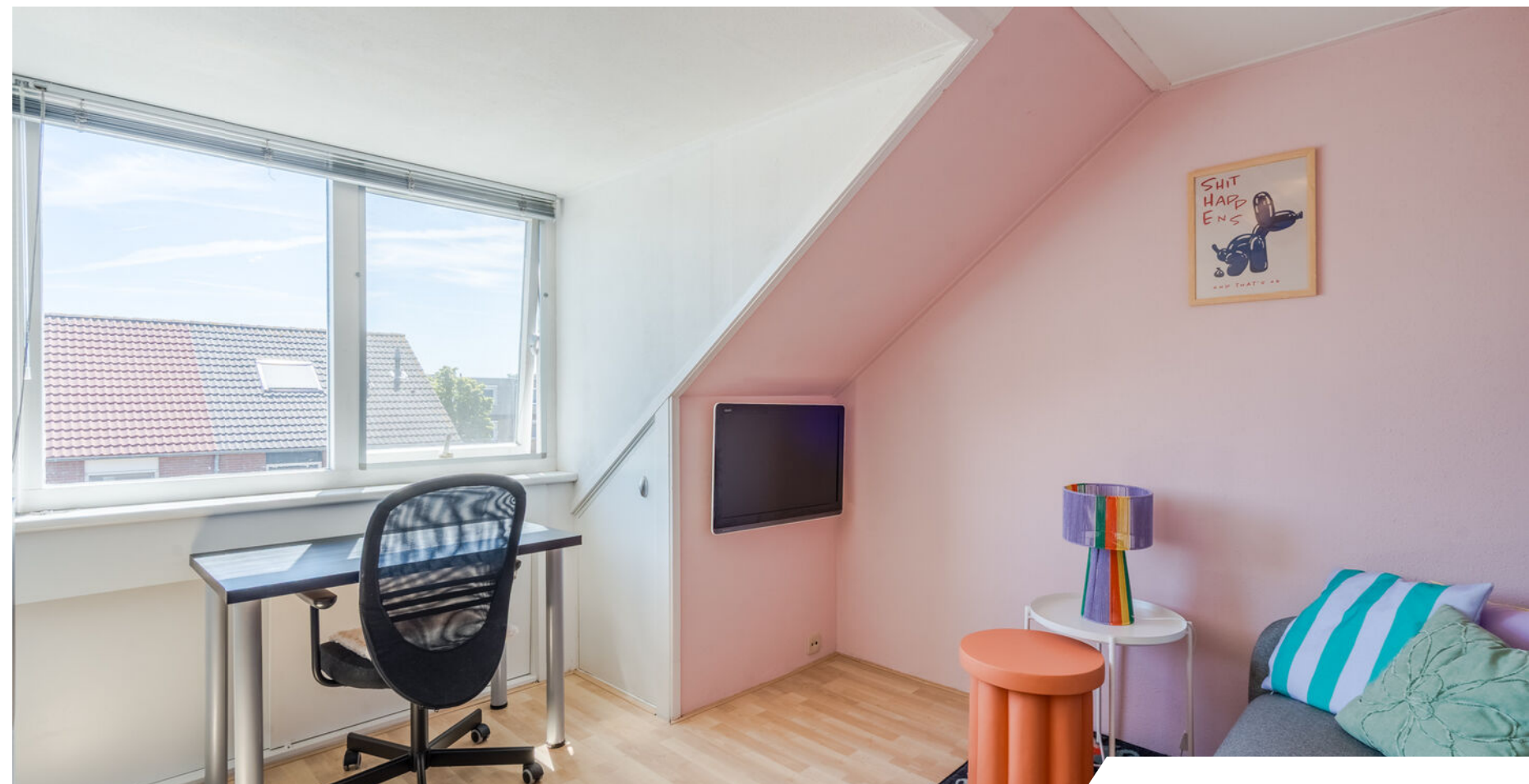
Hier vind je de eerste twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat.



De 2e verdieping



Via de vaste trap kom je op de overloop van de 2e verdieping. Via deze overloop bereik je meerdere bergingen, waarvan één met de wasmachine- en drogeraansluitingen en de 3e en 4e slaapkamer. Dankzij de dakkapel is de achterzijde ruim en licht.



De tuin

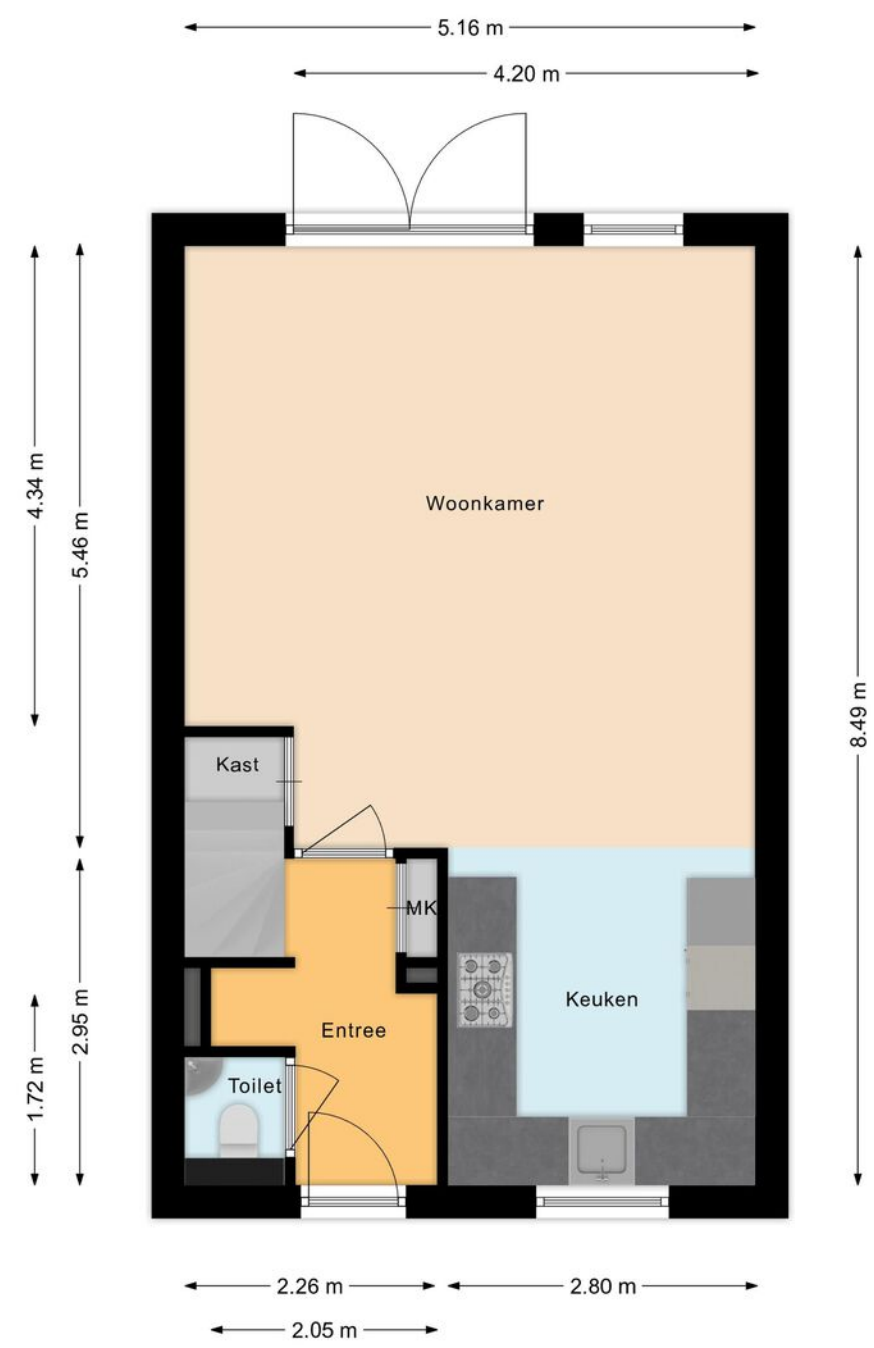


Het huis beschikt over een diepe en fraai aangelegde achtertuin gericht op het zuiden, die is ingericht met zowel tegels als groen. Het is op verschillende plekken in de tuin mogelijk om een heerlijke loungeplek in te richten, om zo ultiem van het zonnetje te genieten. Er is een achterom.



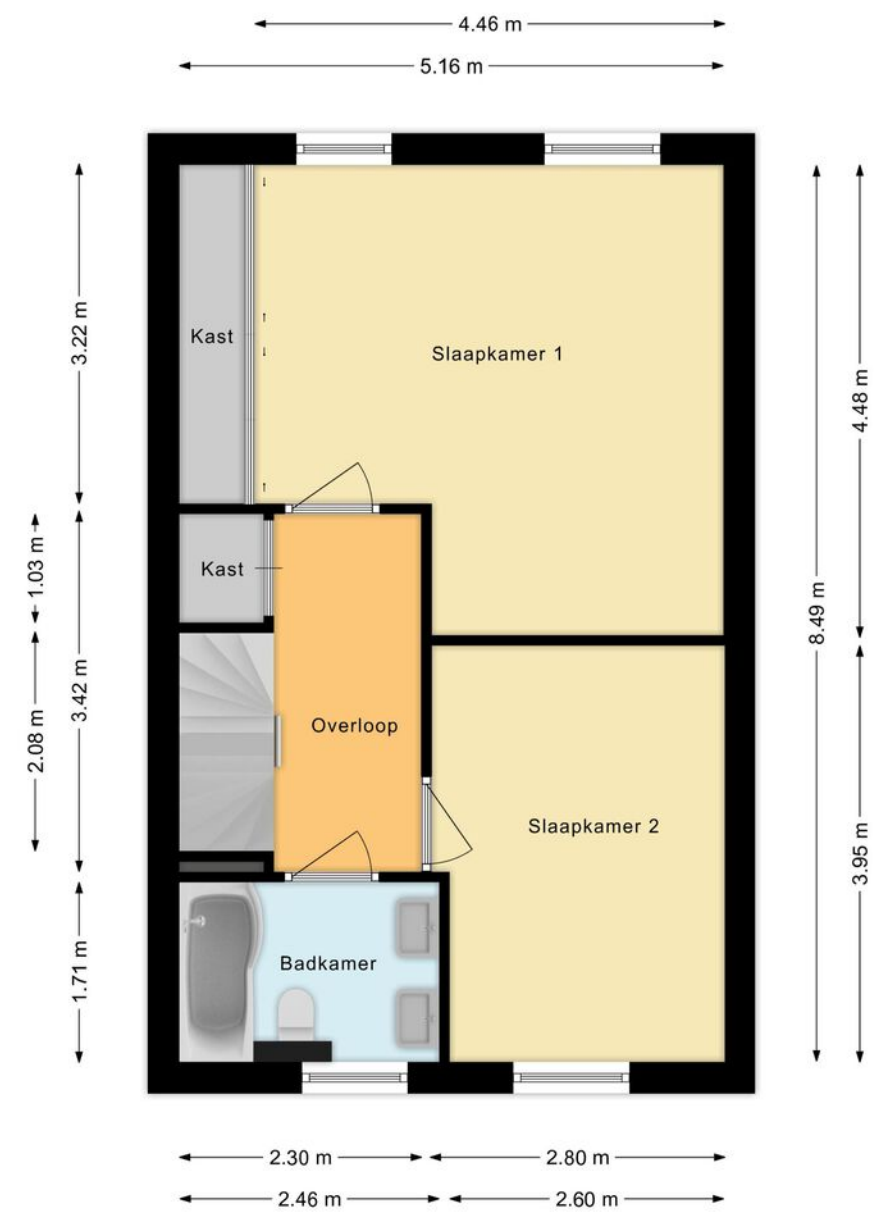
Plattegrond

Begane grond



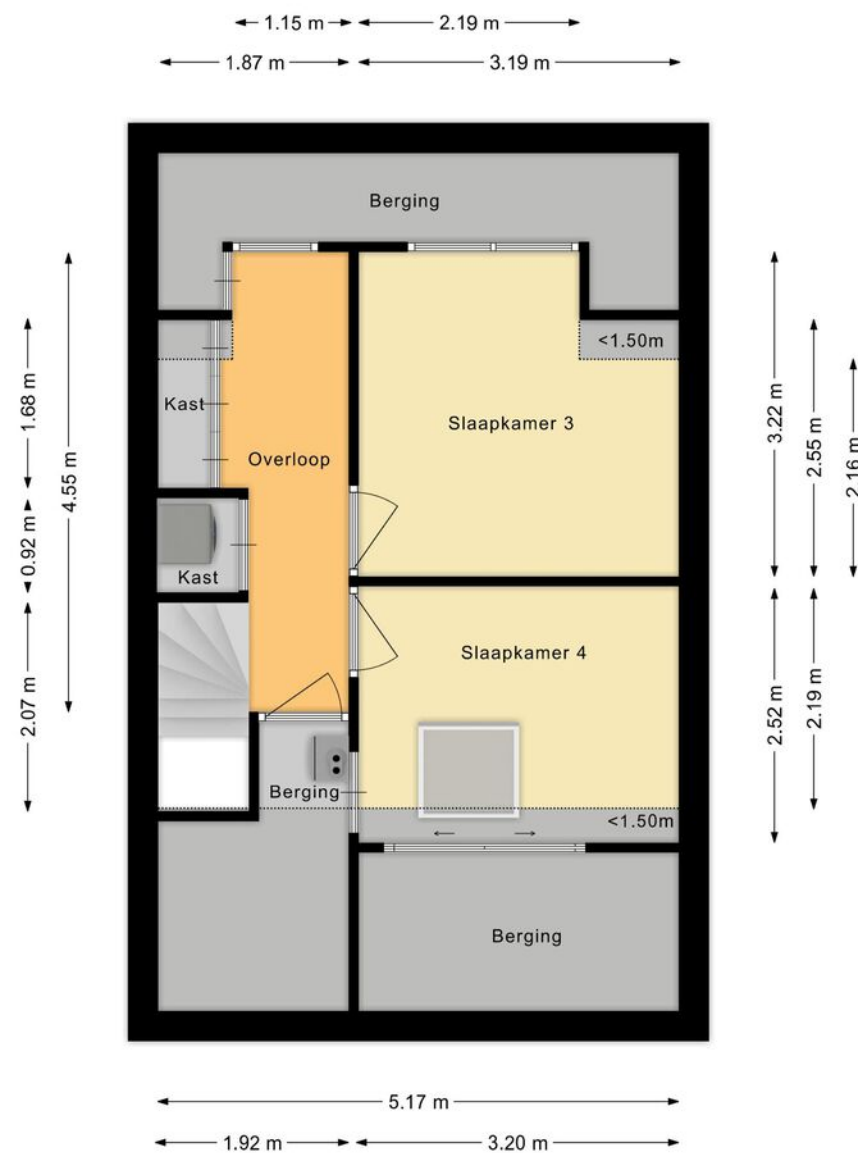
Plattegrond

Eerste verdieping

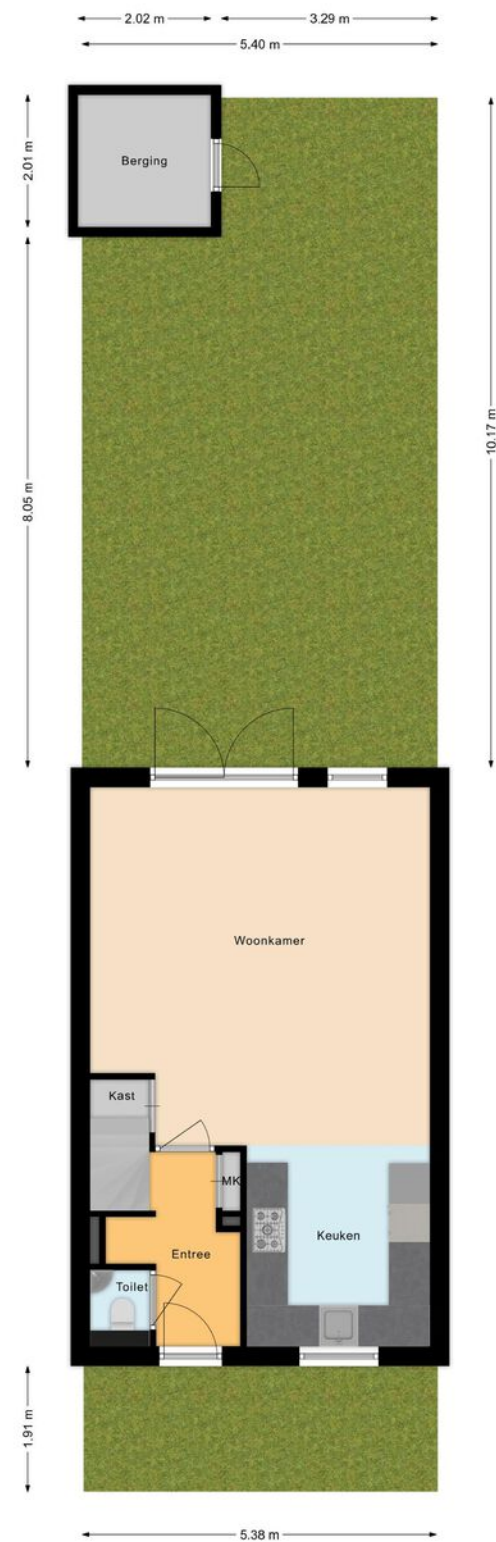


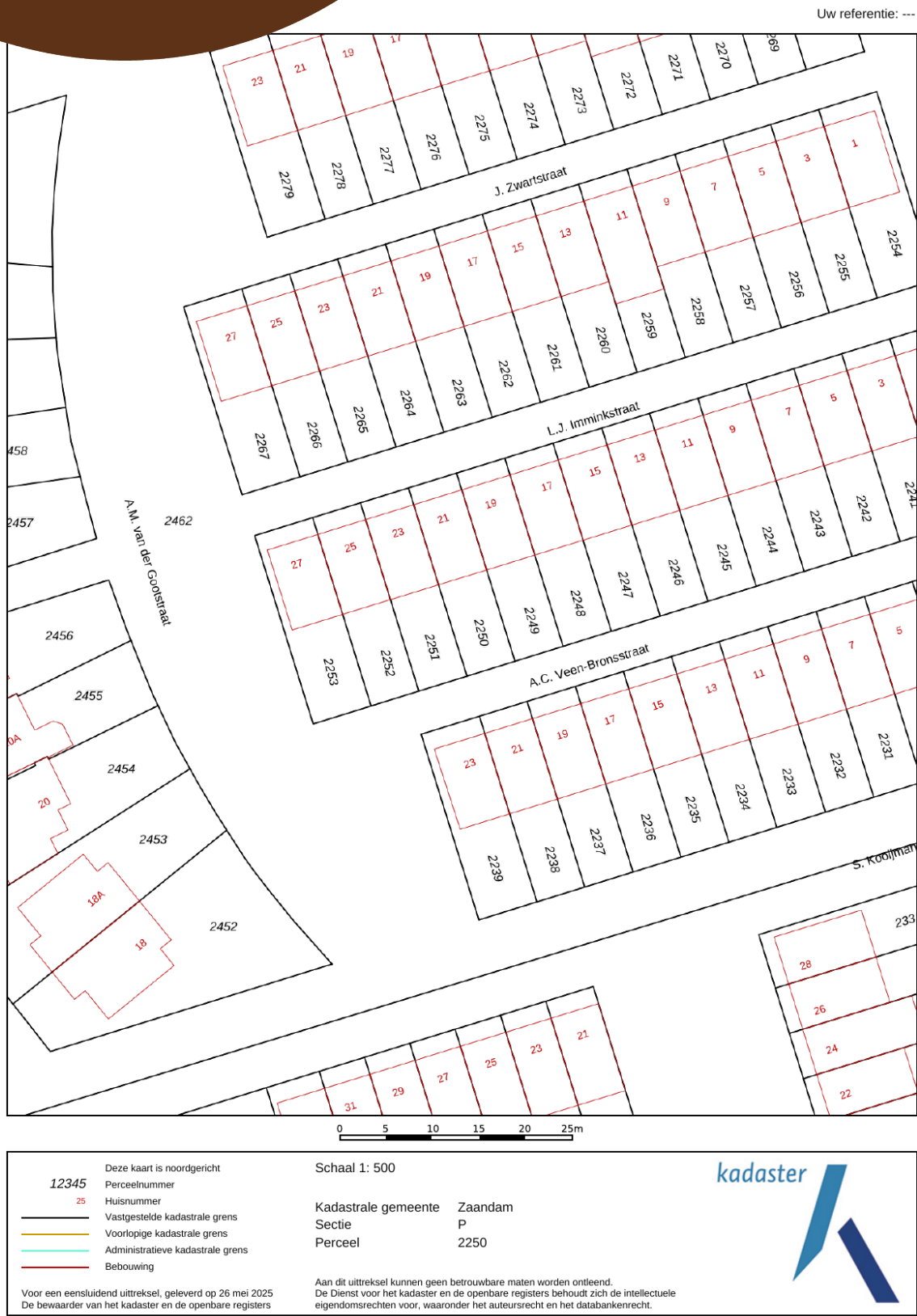
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Overgordijnen			•
Vitrages			•
Rolgordijnen			•
Lamellen			•
Jaloezieen			•
(Losse) horren/rolhorren			•
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis		•	
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Zonwering buiten			•
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Steigerhouten loungebank in achtertuin	•		

Belangrijke informatie

Droom je van een goed onderhouden woning in een leuke en kindvriendelijke wijk? Dan hoef je niet meer verder te zoeken! Dit prachtige huis met energielabel A is van alle gemakken voorzien en biedt veel woonplezier. De ligging is ook een groot pluspunt, met het centrum op fietsafstand en allerlei voorzieningen in de dichte omgeving. Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 114,3 m²
- Keurig onderhouden
- Ruime woonkamer met openslaande tuindeuren
- Nette keuken met inbouwapparatuur
- Vier grote slaapkamers
- Ruime badkamer met toilet, dubbele wastafel en ligbad
- Fraai aangelegde achtertuin met berging

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de kleine, netjes verzorgde voortuin bereik je de voordeur van deze mooie woning. Na binnenkomst beland je eerst in een ruime en sfeervolle entreehal, die toegang biedt tot een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime woonkamer is afgewerkt met een mooie massief houten vloer en strakke wanden. Dankzij de grote ramen en openslaande tuindeuren geniet de woonruimte van een geweldige lichtinval. De woonkamer biedt toegang tot een praktische bergkast.

De open U-keuken (2013) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze keuken bestaat uit een keukenblok met witte kastjes en een donker werkblad, en een kastenwand in een donkere houtkleur. Je beschikt hier over de volgende apparatuur: vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron/-oven (2023), grote koelkast, vriezer en Quooker.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je de trap naar de tweede verdieping, een bergkast, de eerste twee slaapkamers en de badkamer. Van de twee slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en voorzien van een prachtige vloer en netjes afgewerkte wanden. De grootste slaapkamer van de twee is uitgerust met een grote schuifkast. De badkamer is in lichte kleuren betegeld en voorzien van een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en ligbad met douche.

Tweede verdieping:

De vaste trap op de eerste verdieping biedt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Via deze overloop bereik je meerdere bergingen, waarvan één met de wasmachine- en drogeraansluitingen. Daarnaast zijn de derde en vierde slaapkamer via de overloop bereikbaar. De twee slaapkamers zijn sfeervol afgewerkt. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is de slaapkamer aan

Belangrijke informatie

de achterzijde heerlijk ruim en licht. De kamer aan de voorzijde is uitgerust met een groot dakraam en geniet daardoor ook van veel natuurlijk licht.

Tuin:

Het huis beschikt over een diepe en fraai aangelegde achtertuin gericht op het zuiden, die is ingericht met zowel tegels als groen. Het is op verschillende plekken in de tuin mogelijk om een heerlijke loungeplek in te richten, om zo ultiem van het zonnetje te genieten. Ook in de schaduw relaxen is mogelijk, want er is zonwering aanwezig. De tuin is rondom goed beschermt met houten schuttingen, waardoor je veel privacy ervaart. Er is een achterom.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie woning (1990) ligt aan een rustige weg in een leuke en kindvriendelijke wijk. In de buurt is speelgelegenheid voor kinderen aanwezig, wat dit huis ideaal maakt voor gezinnen. Binnen 10 minuten fiets je naar het bruisende centrum van Zaandam. Daar vind je een mooie mix van winkels, gezellige restaurants en culturele faciliteiten. Sportvoorzieningen, scholen, supermarkten en de huisarts bevinden zich ook op fietsafstand. Station Zaandam is slechts een paar minuten fietsen en biedt snelle verbindingen naar onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol. De bushalte is lopend bereikbaar. Met de auto op pad? Je rijdt binnen no time op de snelwegen A7, A8 en A10.

Kenmerken van de woning

- ✓ Er is gratis parkeergelegenheid rond het huis.
- ✓ Netjes onderhouden woning met heerlijke tuin
- ✓ Dakkapel aanwezig
- ✓ Buitenkozijnen in 2024 nog geschilderd
- ✓ Gelegen in een kindvriendelijke buurt
- ✓ Centrum en voorzieningen op fietsafstand
- ✓ Woonruimte
- ✓ Energielabel: A
- ✓ Eigendom 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 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 1990. 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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.

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.

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, L.J. Imminkstraat 21

 **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