



**Beste
Bert,**

**Een instapklaar
appartement met tuin!**

Krommenie

Ganimedesstraat 29

 **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 € 325.000,- k.k.

Woonoppervlakte

56 m²

Inhoud

205 m³

Bouwjaar

1977

Energielabel

C

De keuken



Met uitzicht op de achtertuin kook je hier in alle rust. De open keuken is licht, overzichtelijk en voorzien van witte fronten en diverse inbouw- en losse apparaten – helemaal klaar voor dagelijks gemak.



De woonkamer

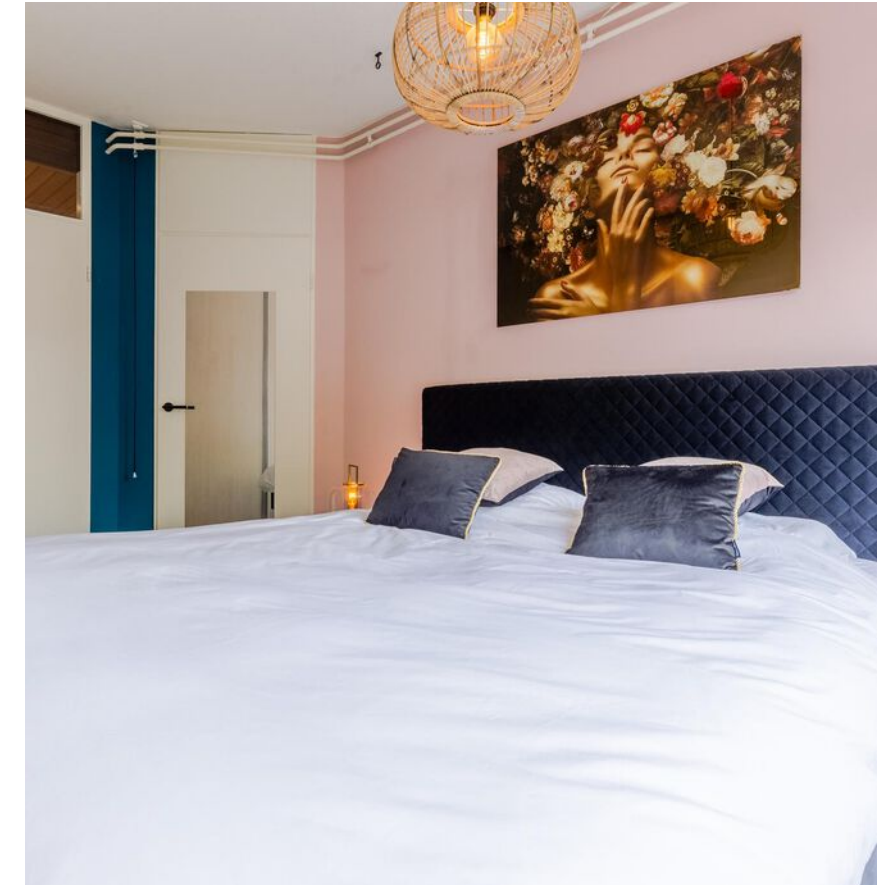
Lichte woonkamer met grote ramen aan beide zijdes! Uitzicht op de tuin en ruimte voor een gezellige zithoek.



De slaapkamer



Sfeervolle slaapkamer
met uitzicht op de
groene tuin, ruime
vaste kast met
schuifdeuren en
genoeg plek voor een
comfortabel
tweepersoonsbed.



De badkamer + toilet

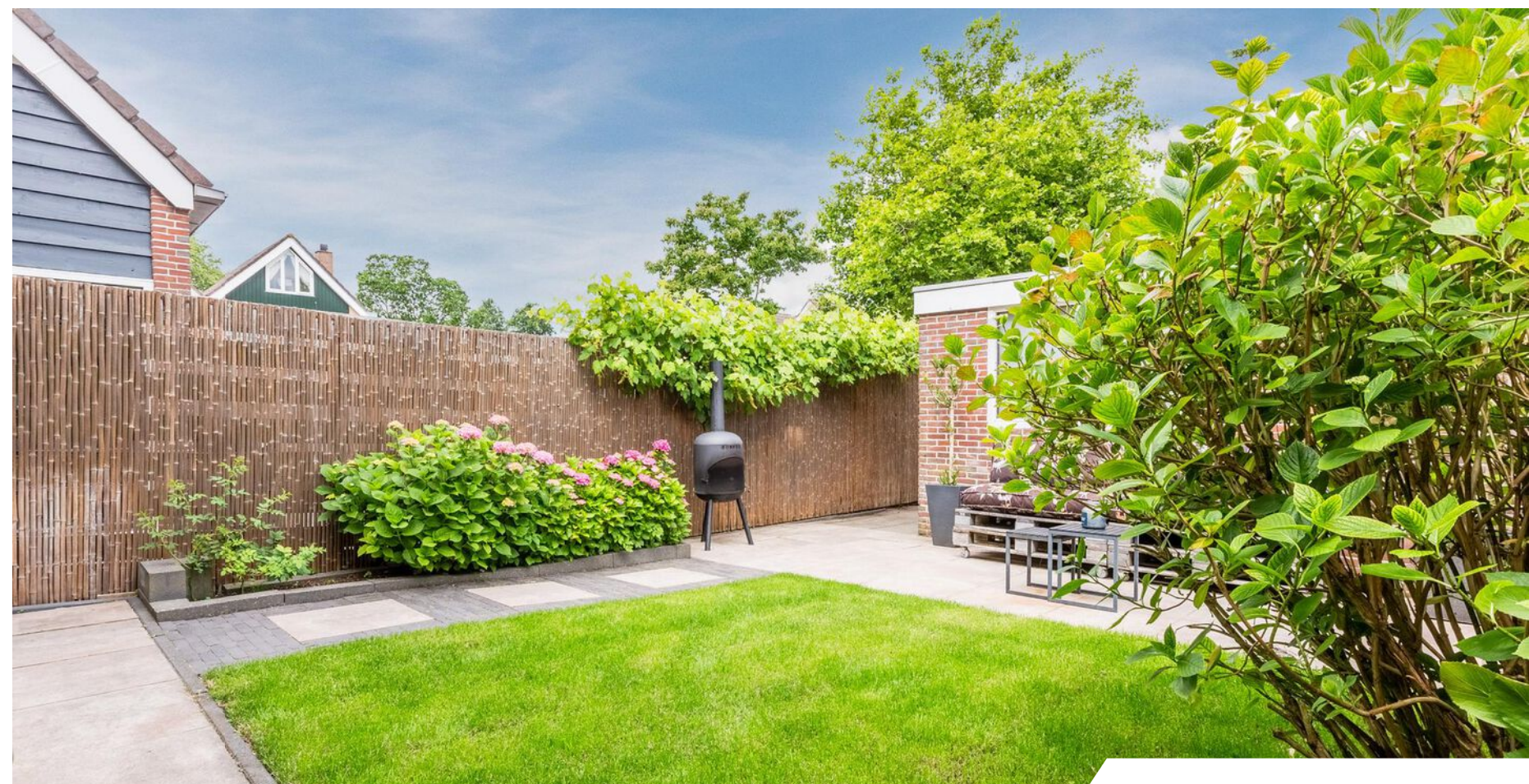


De nette badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, een radiator en een ruime douchecabine. Via de badkamer is het aparte zwevende toilet met fonteintje bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en gemak. Het toilet is daarnaast ook direct toegankelijk vanuit de hal.



De tuin

Fraai aangelegde
voor- en achtertuin,
compleet met een
stenen garage
voorzien van elektra.



Plattegrond

Begane grond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: B, nummer: 7350



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen			•
Schuifwandkast slaapkamer	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
Laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron			•
Oven	•		
Koel-vriescombinatie			•
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		

Belangrijke informatie

In een rustige, groene omgeving is dit goed onderhouden 2-kamerappartement met diepe voor- en achtertuin te koop. De mooie, lichte woning is gelegen op de begane grond en is praktisch en ruimtelijk ingedeeld. Er is plaats genoeg om te relaxen, eten, slapen en werken. Daarnaast kun je heerlijk genieten in zowel de deels groene, deels bestrate voor- en achtertuin. In de zonnige achtertuin heb je de beschikking over een ruime garage met elektra. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van alle voorzieningen. Een fijn huis voor starters of senioren op de woningmarkt!

We nemen je mee:

- Woongenot: 55,5 m²
- Ruime, lichte, woonkamer met open keuken
- Open keuken met diverse inbouw- en losse apparatuur
- Ruime, sfeervolle slaapkamer
- Net sanitair
- Diepe, keurig aangelegde voor- en achtertuin
- Je hebt maar aan één kant burens dus veel privacy
- Ruime stenen garage met elektra
- Overkapping met achterom

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de mooi aangelegde deels groene, deels bestrate voortuin, met mogelijkheid voor een zitje, bereiken we de overkapte voordeur. Ook de meterkast bevindt zich hier. Entree met garderobe, bergkast met de cv-installatie, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de diepe woonkamer met open keuken. De lichte

woonkamer heeft aan de voorzijde drie raampartijen en aan de achterzijde een raampartij met een openslaande deur naar de achtertuin. Hier tref je ook de rechte keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouw- en losse apparatuur. Aan de voorzijde is plaats voor een zithoek en aan de achterzijde kun je een eettafel plaatsen. Op de vloer ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

In de woonkamer is de toegangsdeur tot de sfeervolle slaapkamer te vinden. De slaapkamer kijkt uit op de achtertuin. Je vindt hier een vaste kast met schuifdeuren en er is ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed. Via de slaapkamer is de badkamer bereikbaar. Hier tref je een wastafel met spiegel, een designradiator en een douchecabine aan. De badkamer heeft eveneens toegang tot het zwevende toilet met fonteintje.

Tuin:

De woning heeft een mooi aangelegde, deels groene en deels bestrate voor- en achtertuin. In beide tuinen is voldoende ruimte voor een zitje of loungeplek, perfect om in de zomermaanden buiten te eten en te genieten van het groen. De tuin is goed onderhouden en dankzij de ligging krijg je hier een prettig, rustig gevoel. Achterin de tuin staat een stenen garage met elektra en daartegenaan een smalle overkapping met een achterom.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Er is parkeerruimte rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Dit mooie appartement (1977) ligt in een rustige wijk met veel groen en op loopafstand van vrijwel alle benodigde voorzieningen. Op 750 m van de woning is een winkelcentrum met twee supermarkten. Ook het sportpark is te voet of met de fiets in korte tijd te bereiken, evenals het Rosariumpark, waar vlakbij ook de tennisvereniging is gevestigd.

De bushalte bevindt zich op slechts 400 m van de woning en het station Krommenie-Assendelft is lopend of per fiets binnen enkele minuten te bereiken. Met de trein ben je binnen het kwartier in Zaandam en in 25 minuten op station Amsterdam Centraal. Met de auto ben je in 7 minuten op de A9 richting Alkmaar en Haarlem en in 10 minuten op de A8, via welke je snel de A7 en de ring A10 kunt bereiken. Schiphol is een halfuurtje rijden.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden 2-kamerappartement gelegen op de begane grond
- ✔ Mooi aangelegde voor- en achtertuin
- ✔ Buitenschilderwerk uit 2023
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Servicekosten: €140,- per maand

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 1977. 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.

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 NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 18.3 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.

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.**



Krommenie, Ganimedesstraat 29

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