



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime én nieuwe
woning!**

Zuid-Scharwoude

Borgerlant 19

 **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 € 800.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
183 m²

Inhoud
676 m³

Perceeloppervlakte
404 m²

Energie label
A

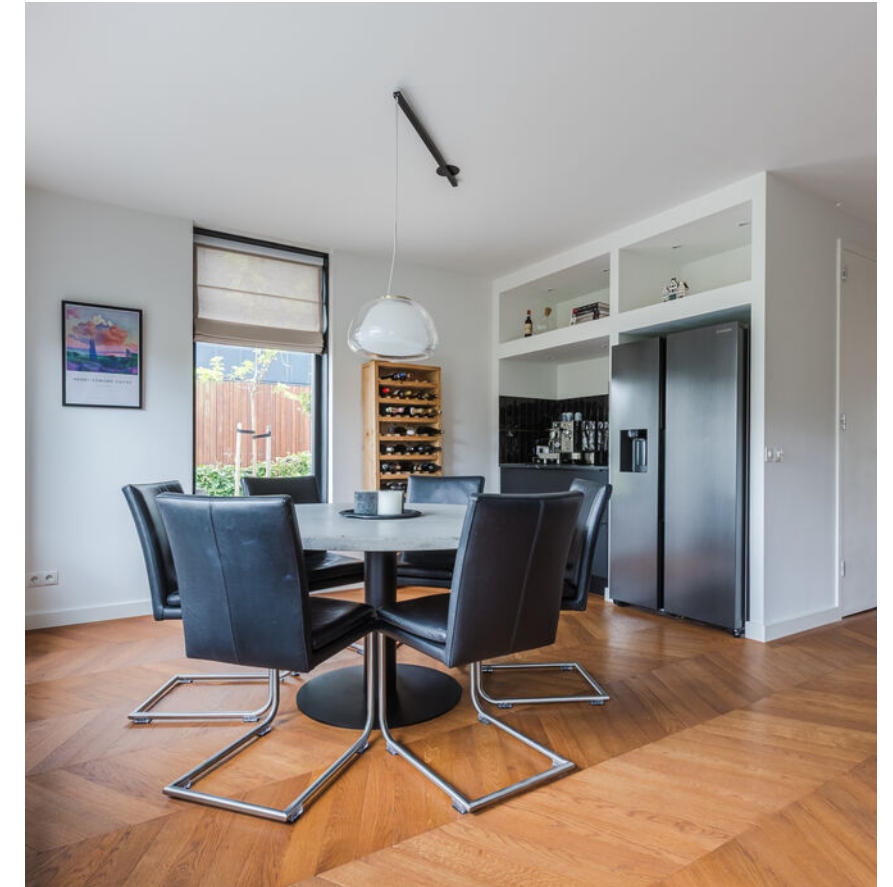
De woonkamer

Er is uitgebreid en daardoor zeer ruim opgezet. In deze kamer ligt een prachtige houten vloer met vloerverwarming.



De keuken

De fraaie open keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. De keuken bestaat uit een keukenblok in rechte opstelling en een gezellige koffiecorner. Het geheel heeft een modern design met o.a. een keramisch keukenblad. De keuken is uitgerust met moderne apparatuur.



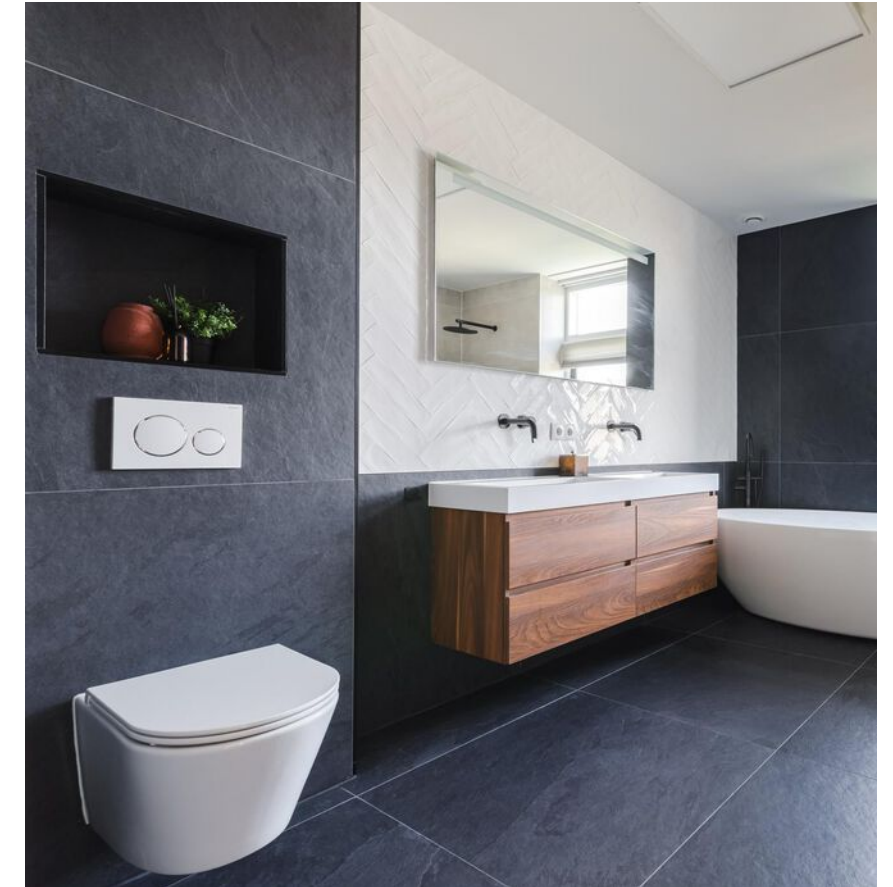
De 1e verdieping

Van de drie grote slaapkamers liggen er twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde.



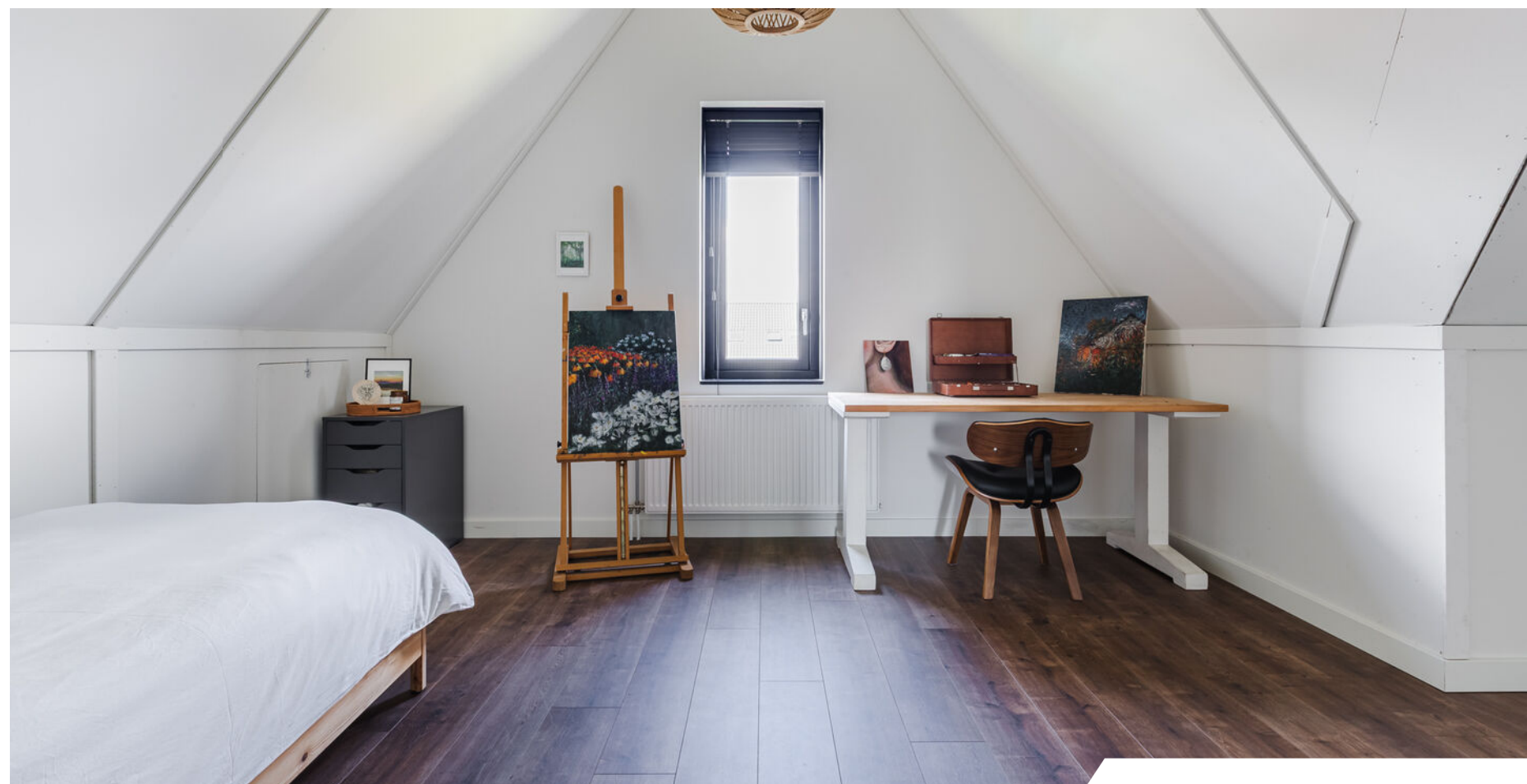
De badkamer

Naast het toilet op de begane grond is er op de 1e verdieping de badkamer. De royale badkamer is prachtig betegeld in meerdere kleuren. Deze ruimte heeft een luxe uitstraling en is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, vrijstaand ligbad met vrijstaande badkraan en inloopdouche.



De 2e verdieping

Hier vind je de vierde en vijfde slaapkamer. Tevens is er bergruimte en vind je hier de aansluitingen voor de wasmachine.



De tuin

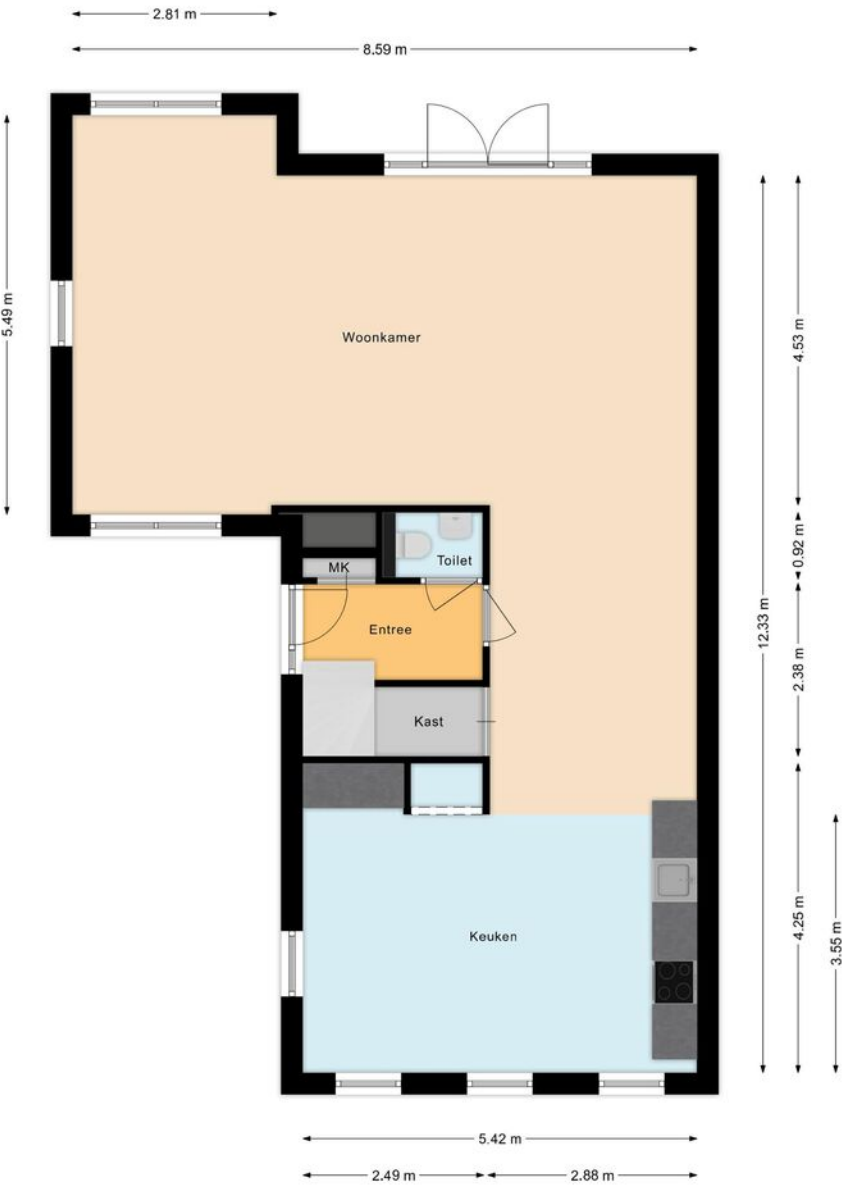
Het huis beschikt over zowel een voor-, zij- als een achtertuin. Geweldig voor liefhebbers van het buitenleven.





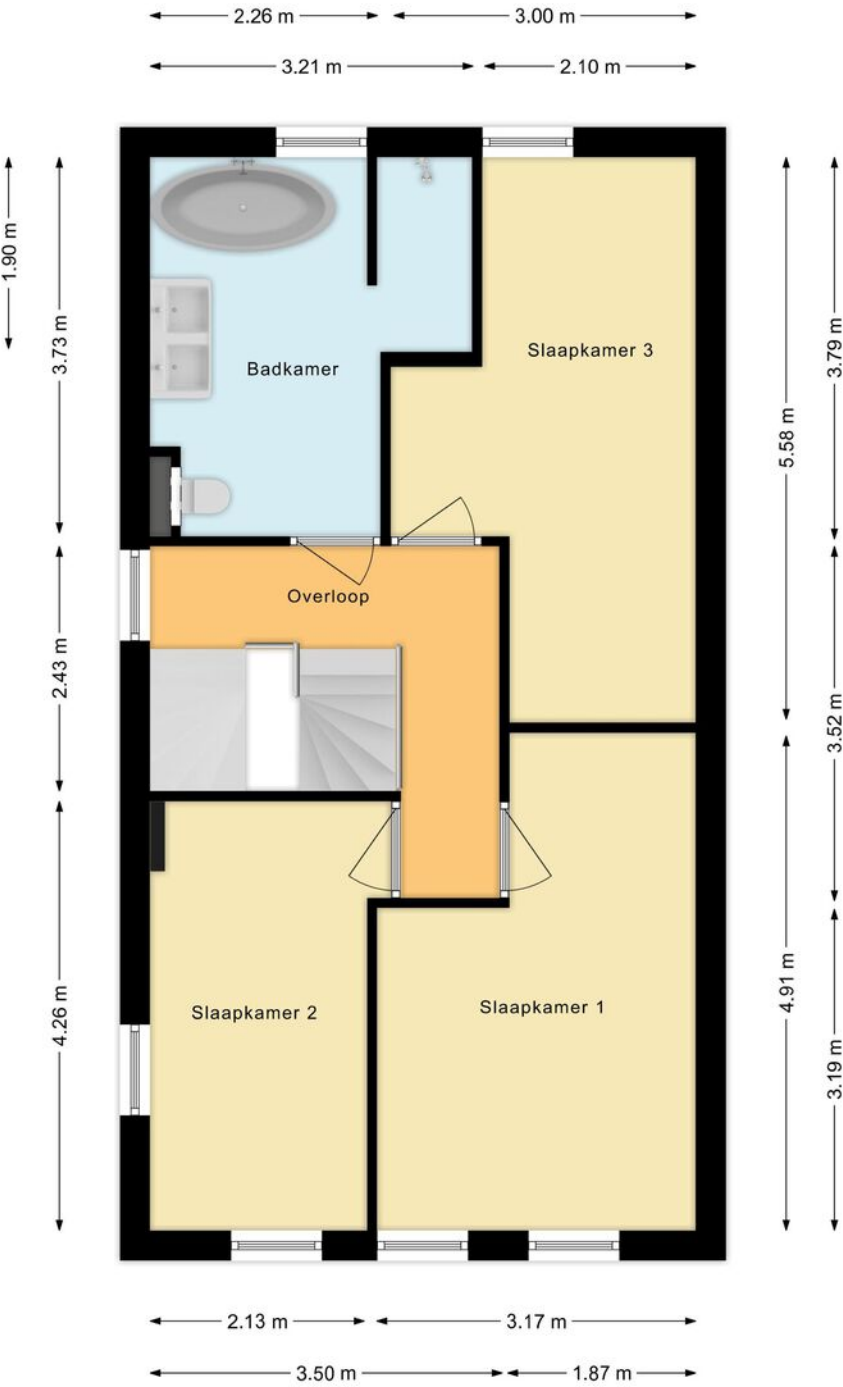
Plattegrond

Begane grond



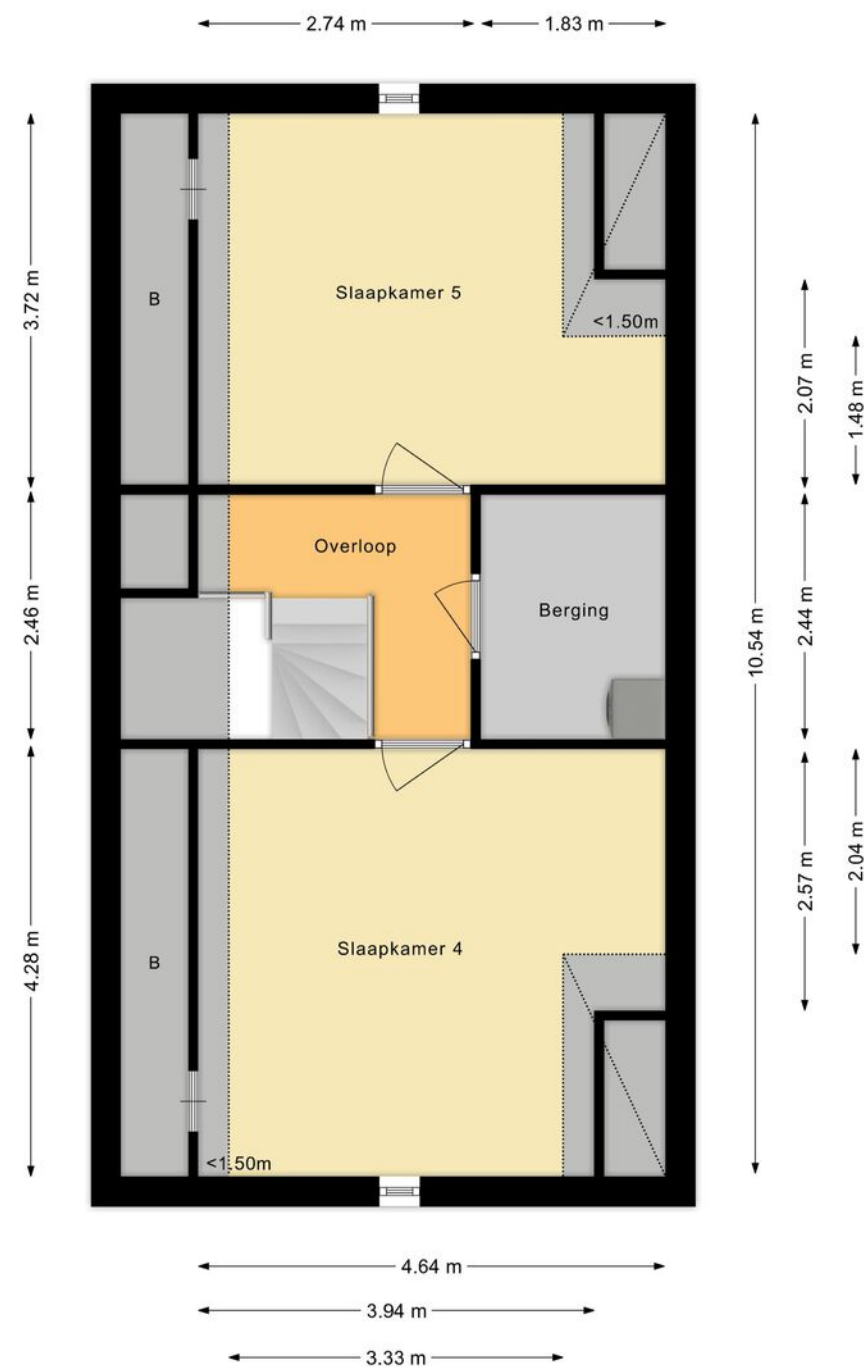
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Blijft achter **Gaat mee** **Ter overname**

Woning - Keuken

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Wasmachine en wasdroger			•
Hue plafondlampen en -schakelaars in toilet en badkamer	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Badkamer Vrijstaande badkraan	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	•		
Alle Philips Hue-schakelaars en Bridge	•		
Wifi punten 1e en 2e verdieping	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Planten in pot + bepaalde vaste bepanting (volgens lijst: annabella's, olijfbomen, citrus meyer, citrus bergamot, citrus yuzu, citrus sudachi, laagstam vijg, druiven, kleine kersenboom, amandelboom, 2 kleine perzikboompjes, kleine gingko biloba, aardbeien))		•	
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Philips Hue wandlampen/lantaarns bij voordeur en op schuur			•
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuys/berging	•		
Vogelhuysjes en vogelbadje		•	
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Parasol (donkergrijs), tuintafel, twee tuinstoelen achter en/of twee ligbedden			•
Regenton, tuinslanghaspel	•		

Belangrijke informatie

Wauw, wat een plaatje! Zo'n prachtige woning komt niet vaak voorbij. Deze comfortabele en energiezuinige tweekapper is van alle gemakken voorzien en volledig instapklaar. Je vindt hier onder meer een uitgebouwde woonkamer, een moderne keuken, vijf slaapkamers en een royale badkamer. Als kers op de taart beschikt de woning over een fantastische achtertuin waar het heerlijk toeven is.

De ligging laat ook niets te wensen over. Je woont in een geliefde nieuwbouwwijk, met alles wat je nodig hebt op korte afstand. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in! We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 183 m²
- Alles is nog zo goed als nieuw
- Uitgebouwde woonkamer met grote ramen en openslaande tuindeuren
- Fraaie open keuken met moderne apparatuur
- Gezellige koffiecormer beneden
- Vijf ruime en keurig afgewerkte slaapkamers
- Twee volwaardige slaapkamers op zolder
- Grote en luxe badkamer met toilet, dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche
- Geweldige achtertuin met veel zon en privacy

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. Na binnenkomst beland je eerst in een netjes afgewerkte entreehal met tegelvloer en strakke wanden. Deze entreehal biedt

toegang tot de meterkast, een toiletruimte met Japans toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is uitgebouwd en daardoor zeer ruim opgezet. In deze kamer ligt een prachtige houten vloer met vloerverwarming. De wanden zijn hier strak afgewerkt. Dankzij de vele grote raampartijen en openslaande tuindeuren is de woonkamer heerlijk licht.

De fraaie open keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. De keuken bestaat uit een keukenblok in rechte opstelling en een gezellige koffiecormer. Het geheel heeft een modern design met donkere kastjes, een keramisch keukenblad en een bijpassende achterwand. De keuken is uitgerust met moderne apparatuur, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, Quooker en vrijstaande Amerikaanse koelvriescombinatie met tappunt en ijsblokjes.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je de vaste trap naar de tweede verdieping, de eerste drie slaapkamers en de badkamer. Van de drie grote slaapkamers liggen er twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle kamers beschikken over een mooie laminaatvloer en netjes afgewerkte muren en plafonds. De lichtinval is in alle kamers uitstekend.

De royale badkamer is prachtig betegeld in meerdere kleuren. Deze ruimte heeft een luxe uitstraling en is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, vrijstaand ligbad en inloopdouche.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

De overloop van de tweede verdieping biedt toegang tot een berging met daarin de wasmachine- en drogeraansluitingen, en de vierde en vijfde slaapkamer. De twee kamers op deze verdieping zijn ruim van formaat en fraai afgewerkt. Beide slaapkamers hebben toegang tot een berging.

Tuin:

Het huis beschikt over zowel een voor-, zij- als een achtertuin. De een grote en fraai aangelegde achtertuin is gericht op het zonnige zuidwesten. Deze tuin is een werkelijk geweldige plek voor liefhebbers van het buitenleven. De buitenruimte is sfeervol ingericht met een combinatie van groen, tegels en grind. Er zijn meerdere terrassen gecreëerd waar je in alle rust van het mooie weer kunt genieten of gezellig kunt barbecueën met vrienden of familie. Vanaf 10:00 uur tot zonsondergang profiteer je hier volop van de zon.

In de tuin staat een grote schuur met elektra, die ideaal is voor het opbergen van tuinspullen en het stallen van fietsen.

Ken je de omgeving al?

Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning is gebouwd in 2021 en gelegen in een gewilde, rustige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk in Zuid-Scharwoude. Het huis ligt aan de voorzijde aan het water en biedt vrij uitzicht aan de achterzijde.

Winkelcentrum Broekerveiling ligt op slechts vijf minuten fietsen en biedt een groot winkelaanbod en gezellige eet- en drinkgelegenheden. Zin in een dagje stad? Dan zijn Alkmaar en Heerhugowaard snel bereikbaar. Met speelgelegenheid, een basisschool, middelbare school en kinderopvang op korte afstand, is deze woning ideaal voor (jonge) gezinnen. Sportvoorzieningen en de huisarts zijn met de fiets bereikbaar. De bushalte ligt op loopafstand en er bevinden zich meerdere treinstations in de nabije omgeving, waaronder Station Heerhugowaard (ca. 4 km), Station Alkmaar-Noord (ca. 6 km) en Station Alkmaar (ca. 8 km). Het huis ligt bovendien gunstig ten opzichte van uitvalswegen

Kenmerken van de woning

- ✔ Royale, uitgebouwde en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met geweldige tuin
- ✔ Woonkamer is extra ruim doordat de voormalige garage bij de woning is betrokken
- ✔ HR++ beglazing
- ✔ Uitstekend geïsoleerd, energielabel: A
- ✔ Vloerverwarming op begane grond en eerste verdieping
- ✔ Voorzien van 5 zonnepanelen
- ✔ Domoticsysteem aanwezig
- ✔ Gelegen op een groot perceel (404 m²)
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Mogelijkheid tot het aanleggen van een boot

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.

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.

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 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.

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.

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!





**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