



**Beste
Bert,**

**Prachtig
eensgezinswoning!**

Haarlem

IJlandpark 38

 **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 € 525.000 k.k.

Woonoppervlakte
109 m²

Inhoud
405 m³

Perceeloppervlakte
48 m²

Energielabel
A

Begane grond: De slaapkamers



Achter de voordeur bevindt zich een langwerpige, keurig afgewerkte entreehal. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste twee slaapkamers, de meterkast, de badkamer, een opbergkast, de trap naar de eerste verdieping en de bijkeuken. De twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van het huis.



De badkamer

De badkamer is een echte blikvanger: modern vormgegeven en uitgerust met een zwevend toilet, badkamermeubel met wastafel en een inloopdouche met regen- en handdouche.



Eerste verdieping: De woonkamer



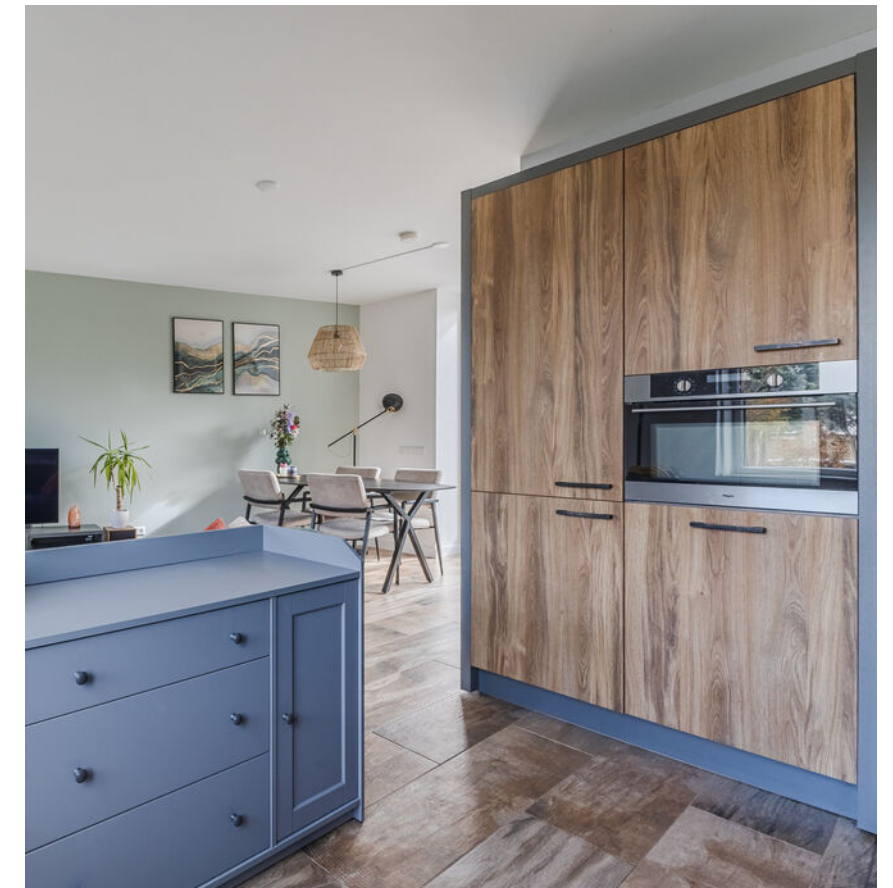
Via de trap in de entreehal bereik je de woonkamer op de eerste verdieping. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen voelt de woonkamer licht en ruimtelijk aan.



De keuken



De open keuken aan de voorzijde is een echte eyecatcher en heeft een fraai design diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.



Het dakterras



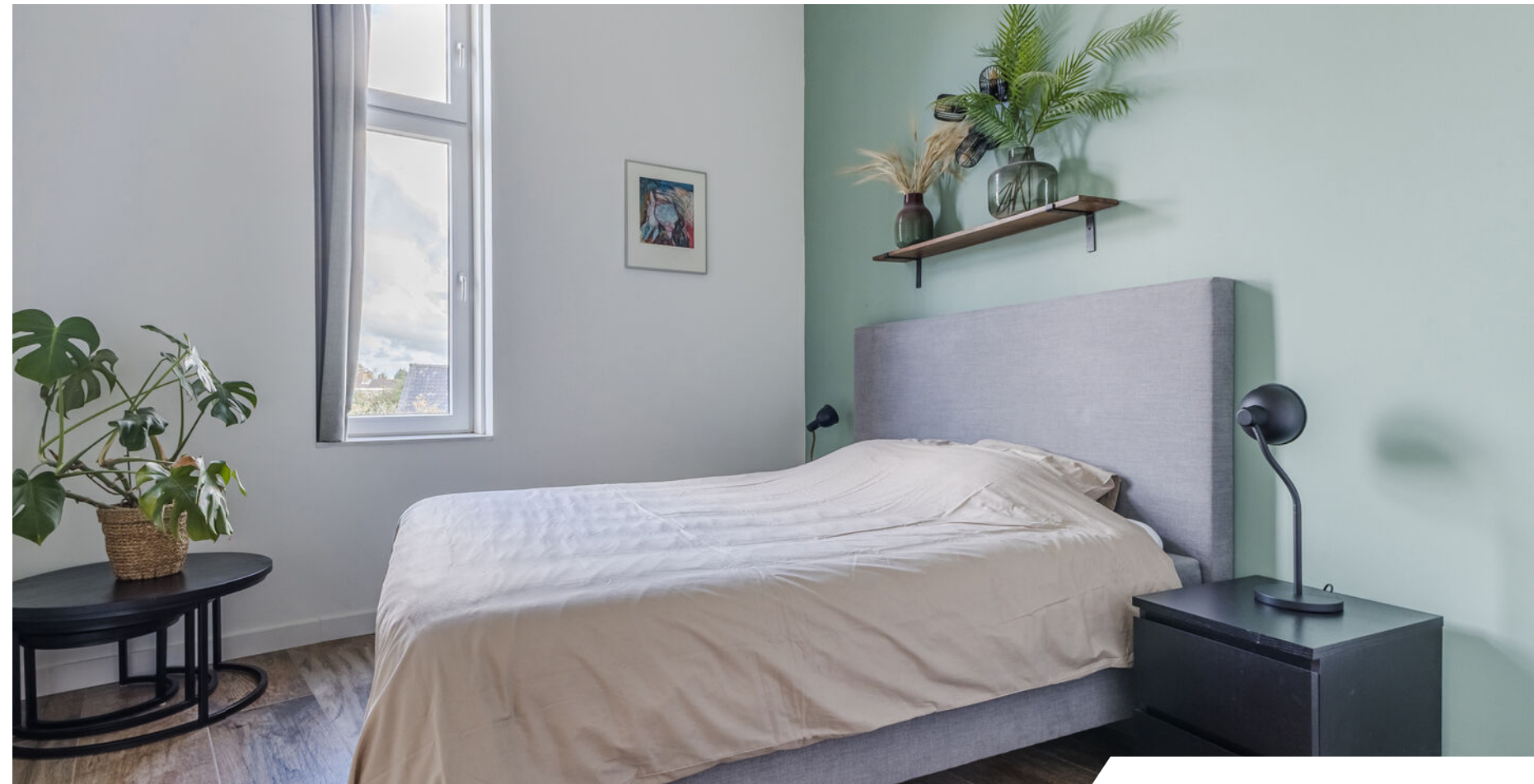
Aan de achterzijde geeft de woonkamer toegang tot het dakterras. Hier is alle ruimte om een fijne loungeplek te creëren. Het terras is fraai aangelegd, biedt veel privacy en ligt overdag heerlijk in de zon, een ideale plek om te ontspannen.



Tweede verdieping: De slaapkamers



De overloop van deze verdieping biedt toegang de derde en vierde slaapkamer. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat en hebben hoge plafonds, wat een gevoel van ruimte en openheid creëert.



Het toilet

Een luxe afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en wastafel. Het is mogelijk om de toiletruimte uit te breiden en zo een tweede badkamer te realiseren. De aansluiting voor de douche is al aanwezig.



De omgeving

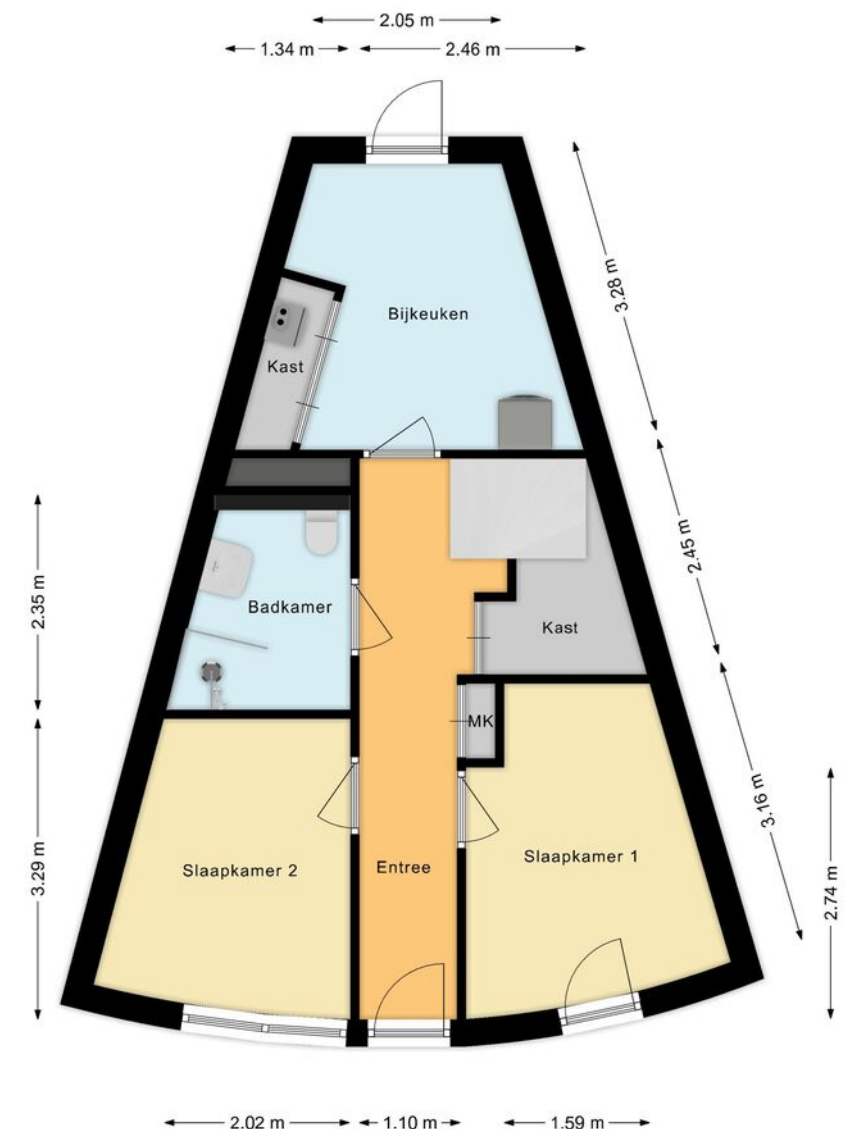


Deze moderne woning (2018) ligt in de rustige, groene en kindvriendelijke Europawijk. Op steenworp afstand bevindt zich het Engelandpark, waar je heerlijk kunt wandelen en recreëren.



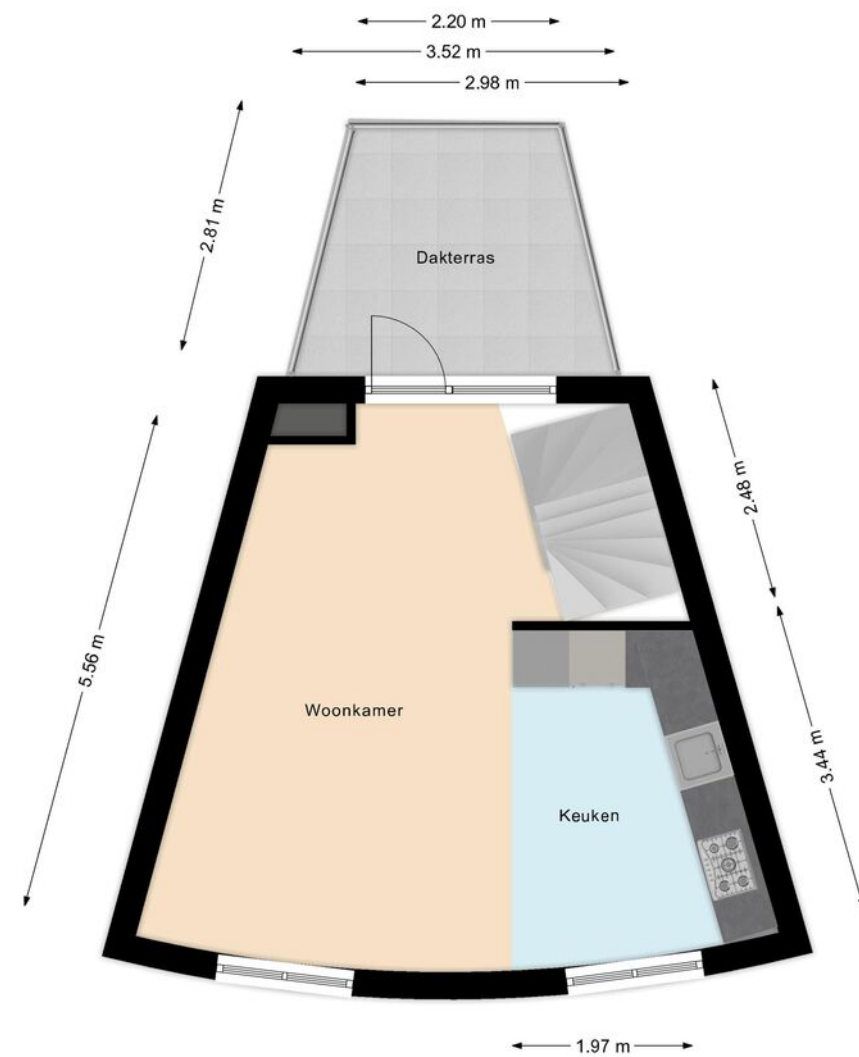
Plattegrond

Begane grond



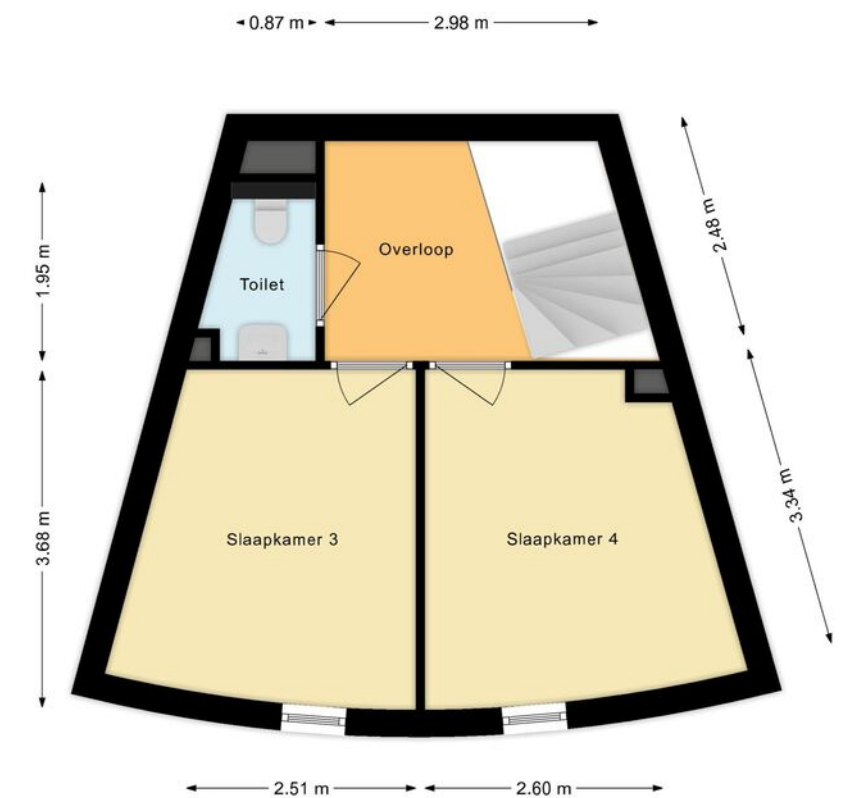
Plattegrond

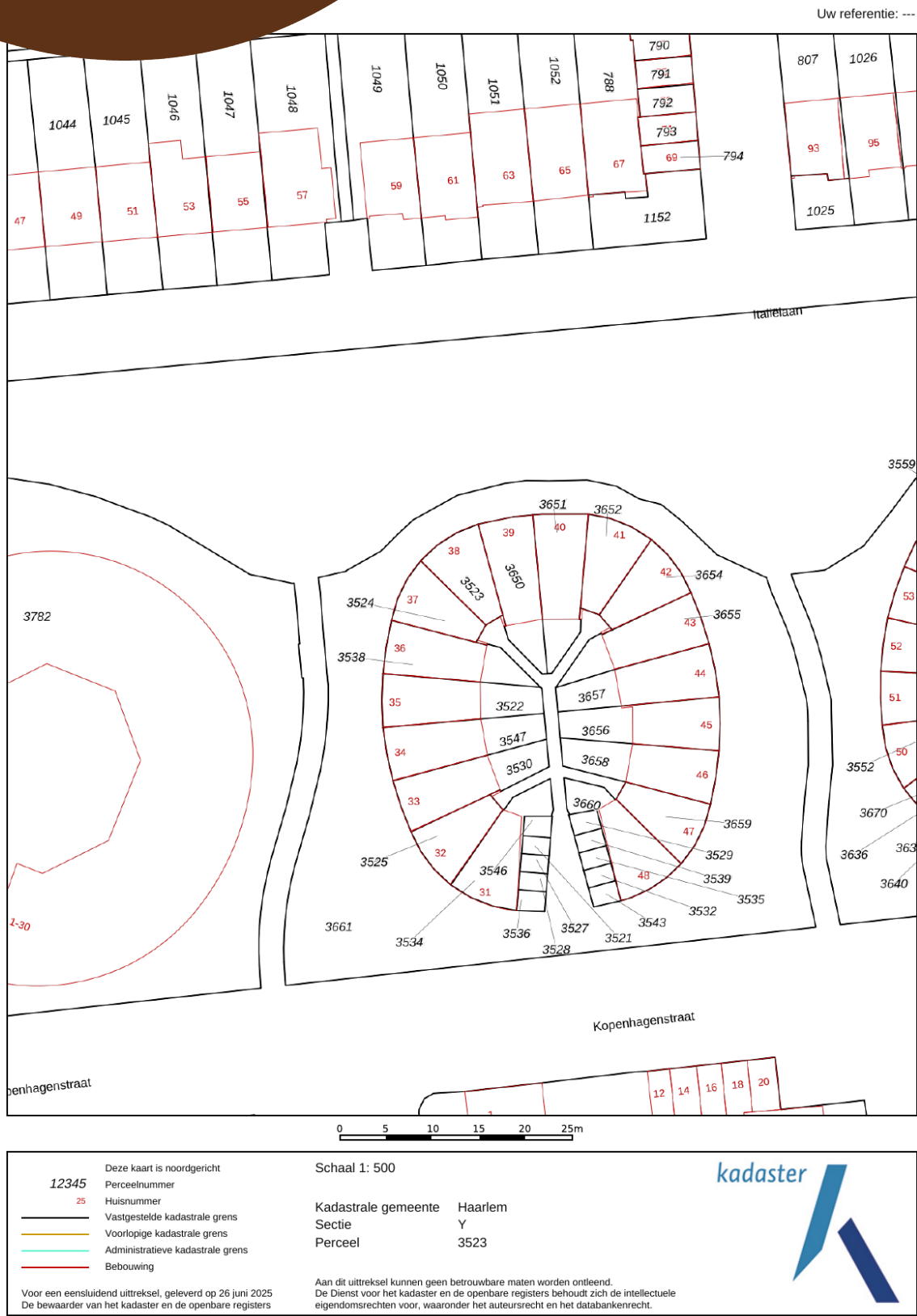
Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





Lijst van
zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Lamellen	•		
Plavuizen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder		•	
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	

Lijst van zaken

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

Belangrijke informatie

Een ruime, tot in de puntjes afgewerkte woning waar je zó in kunt trekken!

Dit mooie huis is van alle gemakken voorzien en heeft een leuke, speelse indeling. Je geniet hier van een ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers, een luxe badkamer, een zonnig dakterras. Met energielabel A, volledige isolatie, zonnepanelen en vloerverwarming is dit huis ook nog eens zeer energiezuinig. Aan de voorzijde van de woning ligt bovendien een stukje eigen grond, perfect om hier in de late middag- of avondzon nog heerlijk buiten te zitten.

De geweldige locatie maakt het plaatje compleet. Je woont in een groene en kindvriendelijke wijk, met parken, scholen, winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en het centrum van Haarlem vlakbij. Maak jij van dit prachtige huis jouw nieuwe thuis?

- We nemen je mee:
- Woongenot: 109 m²
 - Speelse indeling
 - Lichte woonkamer met openslaande deur naar het dakterras
 - Moderne keuken met inbouwapparatuur
 - Vier ruime slaapkamers
 - Luxe badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche
 - Fraai dakterras met veel privacy en zon gedurende de dag
 - Praktische bijkeuken
 - Opbergruimte onder de trap

- Energiezuinige woning
- Begane grond:
- Achter de voordeur bevindt zich een langwerpige, keurig afgewerkte entreehal. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste twee slaapkamers, de meterkast, de badkamer, een opbergkast, de trap naar de eerste verdieping en de bijkeuken. De twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van het huis. Ze zijn ruim van formaat, licht en netjes afgewerkt. De badkamer is een echte blikvanger: modern vormgegeven en uitgerust met een zwevend toilet, badkamermeubel met wastafel en een inloopdouche met regen- en handdouche. Aan de achterzijde van het huis bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier vind je onder andere de wasmachineaansluiting, de cv-installatie, de warmte terug win unit en heb je volop ruimte om spullen op te bergen. De bijkeuken heeft een openslaande deur naar de achterom. Deze ligt centraal tussen de woningen en leidt naar de gezamenlijke poort.

- Eerste verdieping:
- Via de trap in de entreehal bereik je de woonkamer op de eerste verdieping. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen voelt de woonkamer licht en ruimtelijk aan. Aan de achterzijde geeft deze kamer toegang tot het dakterras. Hier is alle ruimte om een fijne loungeplek te creëren.

Belangrijke informatie

Het terras is fraai aangelegd, biedt veel privacy en ligt overdag heerlijk in de zon, een ideale plek om te ontspannen.

De open keuken aan de voorzijde is een echte eyecatcher en heeft een fraai design diverse inbouwapparatuur zoals vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

Tweede verdieping:

De overloop van deze verdieping biedt toegang de derde en vierde slaapkamer en een luxe afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en wastafel. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat en hebben hoge plafonds, wat een gevoel van ruimte en openheid creëert. Het is mogelijk om de toiletruimte uit te breiden en zo een tweede badkamer te realiseren. De aansluiting voor de douche is al aanwezig.

De gehele woning is voorzien een fraaie keramische tegelvloer met vloerverwarming die per ruimte te regelen is. Tevens is de gehele woning voorzien van glad gestucte wanden die afgewerkt zijn in verschillende rustige tinten.

Buitenruimtes:

De woning beschikt over een ruim en zonnig dakterras wat gelegen is aan de woonkamer. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een stuk eigen grond waar je 's middags en 's avonds heerlijk in de zon kunt zitten. Een gezamenlijk poort geeft aan de achterzijde toegang tot de een betegelde achterom die uitkomt bij de bijkeuken.

Kenmerken van de woning

- ✓ Ruime, instapklare en energiezuinige woning met dakterras
- ✓ Volledig geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie)
- ✓ Voorzien van vloerverwarming, 3 zonnepanelen en HR++ beglazing
- ✓ Cv-installatie en WTW-systeem
- ✓ Kunststof kozijnen
- ✓ Glasvezelaansluiting aanwezig
- ✓ Rookmelders op iedere verdieping
- ✓ Vriendelijke burens
- ✓ Centrale locatie ten opzichte van voorzieningen

CLAUSULES KOOPAKTE

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) 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 woonhuis 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 financieringsvoorboud 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.**



Haarlem, IJslanpark 38

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 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!



**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