



**Beste
Bert,**

**Mijn nieuwe thuis,
compleet met garage!**

Krommenie

Ganimedesstraat 52

 **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 € 595.000 k.k.

Woonoppervlakte
137 m²

Inhoud
483 m³

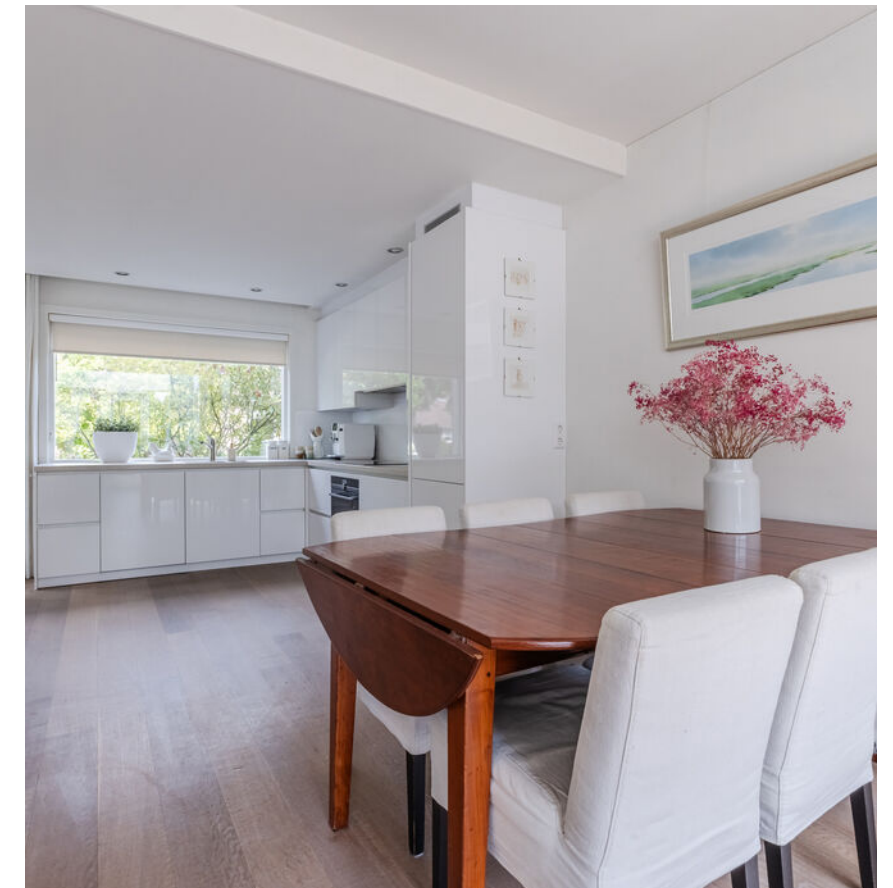
Perceeloppervlakte
156 m²

Energie label
A

De keuken



Een ruime en moderne open keuken (2022) in een stijlvolle hoek-opstelling, v.v. strakke witte kasten, licht werkblad en sfeervolle inbouwspots. Compleet uitgerust met hoogwaardige apparatuur. vaatwasser. Een praktische en lichte keuken waar koken een plezier wordt!



De woonkamer

Een royale, sfeervolle living, compleet met open haard en een prachtige lichtstraat die het hele huis vult met zonlicht.



De 1e verdieping

Hier vind je de
badkamer en 2 slaap-
kamers (voorheen 3).
De masterbedroom
heeft een formaat
waar je U tegen zegt.



De 2e verdieping

Een grote overloop met berging, wasruimte en toegang naar een prachtig ruime kamer en een bergvliering.



De tuin

Geniet volop van deze zonnige tuin op het zuidwesten, compleet met garage en achterom.





Plattegrond

Begane grond

Deze gezellige tussenwoning uit 1976 bevindt zich in de rustige, kindvriendelijke wijk Zuiderham, met een speelplantsoen voor de kinderen. De groene omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Het centrum van Krommenie en het NS-station zijn gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar.

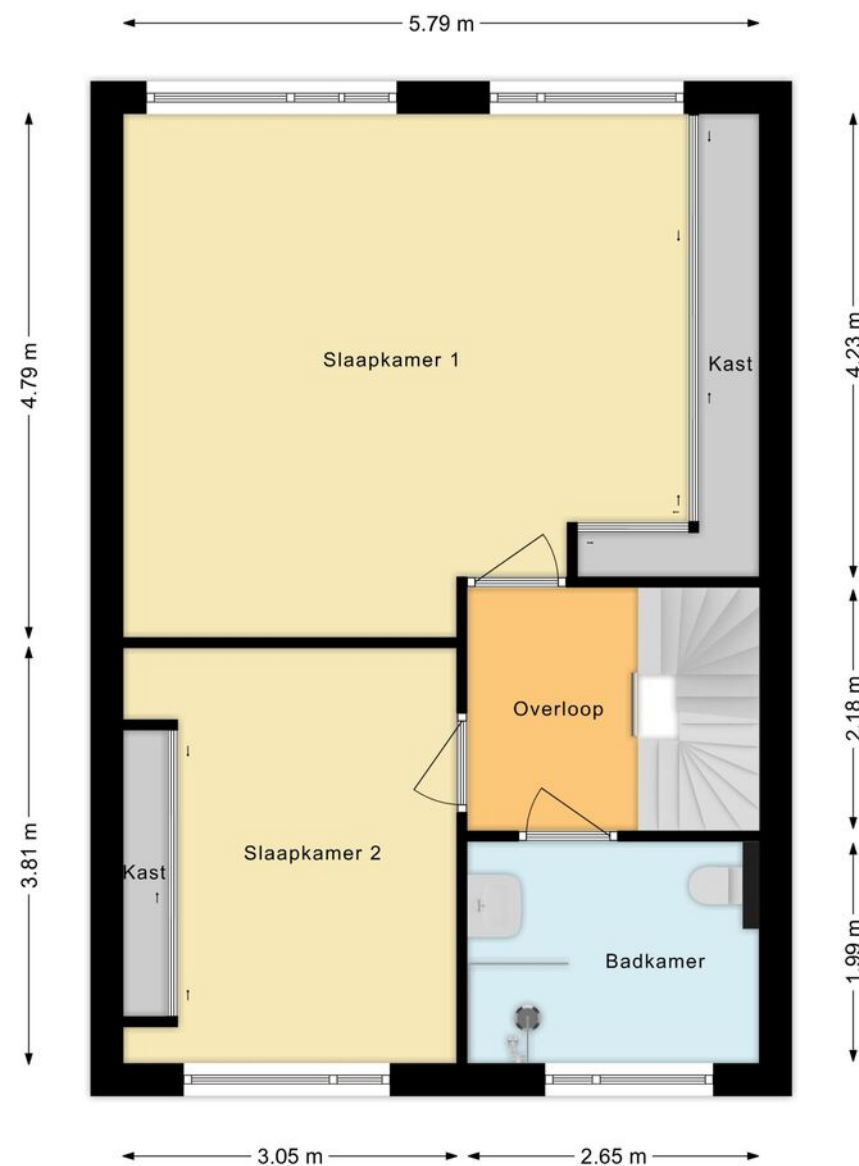


Plattegrond

Eerste verdieping

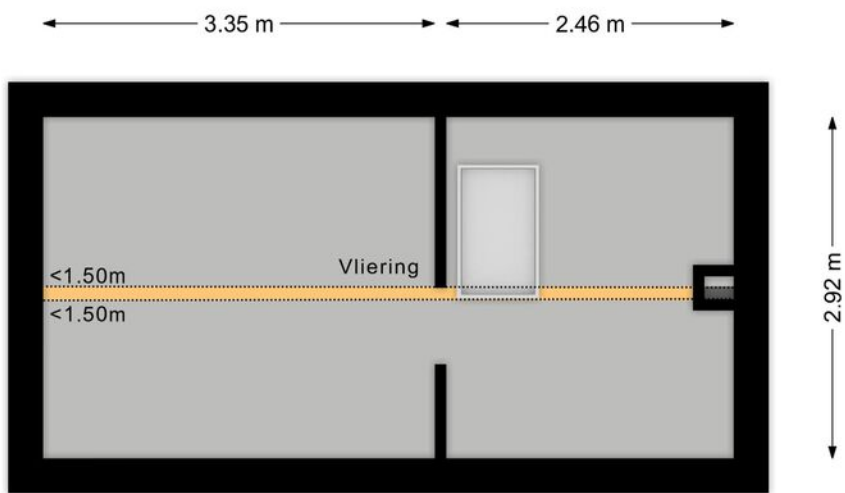
Plattegrond

Tweede verdieping

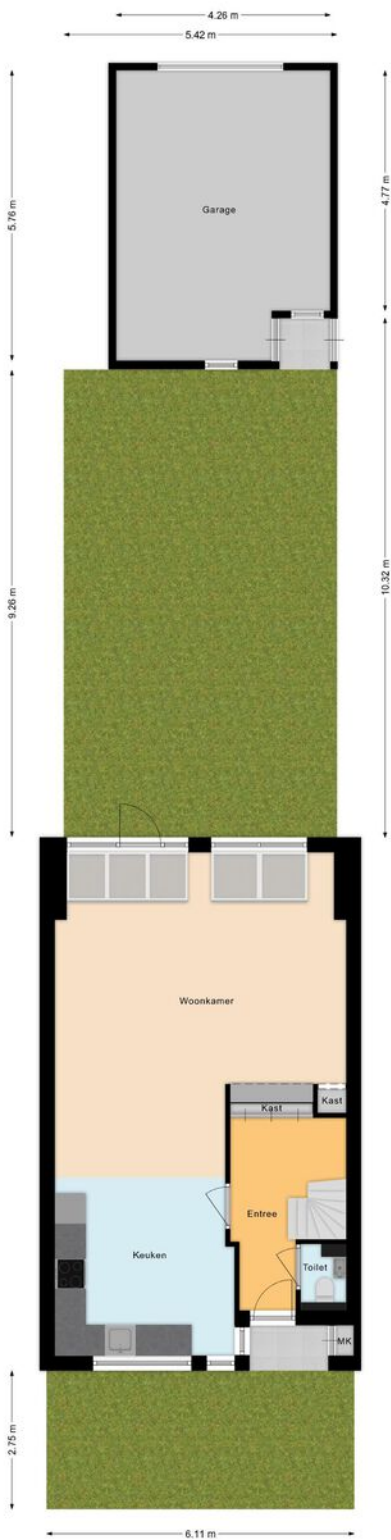


Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart (Sectie B nummer 7415)



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Wauw, wat een plaatje! Deze woning is een geweldige kans voor wie op zoek is naar ruimte, luxe en comfort. Met een ruime en lichte woonkamer, fraaie keuken, drie grote slaapkamers, uitstekend sanitair, een grote garage en een zonnige achtertuin, is dit huis van alle gemakken voorzien en direct te betrekken. Met de 16 zonnepanelen en een laadpaal is er ook aan energiezuinigheid gedacht.

De locatie maakt het plaatje compleet. Het huis staat in een rustige en kindvriendelijke wijk, vlakbij winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Kortom: een woning die écht alles heeft op een heerlijke plek in Krommenie! We nemen je mee:

- Woongenot: 137 m²
- Perfect onderhouden
- Royale uitgebouwde woonkamer met grote ramen en lichtstraat
- Nette open keuken met moderne inbouwapparatuur (2022)
- Drie zeer ruime slaapkamers (voorheen 4)
- Ruime badkamer met toilet, wastafel en inloophouder
- Zonnige en fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Grote garage met elektrische laadpaal

Indeling van de woning:

Begane grond:
Via de sfeervolle voortuin, die is aangelegd met zowel tegels als beplanting, bereik je de overdekte voordeur van deze charmante tussenwoning. Ook de meterkast bevindt zich hier.
Na binnenkomst kom je in een ruime entreehal met een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping, een grote bergkast en toegang tot de woonkamer met open keuken.

Dankzij de aanbouw aan de achterzijde is de woonkamer zeer ruim opgezet. De woonkamer is voorzien van een nette vloer en strak stucwerk op de wanden. De openhaard maakt deze ruimte extra sfeervol. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen en de lichtstraat in de aanbouw, geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.

De ruim opgezette, open keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Deze is vernieuwd in 2022 en uitgevoerd in een hoekopstelling. Het design is fraai met witte keukenkastjes en een licht werkblad. Moderne apparatuur is er in de vorm van een vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer. Er is volop kastruimte aanwezig, waaronder diverse lades. De keuken wordt verlicht met inbouwspots.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt momenteel twee slaapkamers (dit waren voorheen drie slaapkamers) en een badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde, de master bedroom, ligt over de gehele breedte van het huis en is daardoor zeer ruim. Beide kamers zijn voorzien van een prachtige vloer en keurig afgewerkte wanden. Ook de lichtinval is hier zeer goed. Daarnaast beschikken beide kamers over een grote schuifkast.

De ruime en nette badkamer is slechts vier jaar oud en afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. Hier tref je een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche aan.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de overloop van deze verdieping. Vanaf hier bereik je een berging, een wasruimte en de derde slaapkamer van het huis. In de wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Verder is hier een keukenblok geplaatst en is er genoeg ruimte om spullen op te bergen. In deze kamer vind je daarnaast een vlizotrap naar de bergverlating.

Dankzij de dakkapel aan de voorzijde is de derde slaapkamer heerlijk ruim. De grote raampartij aan de voorzijde en de twee dakramen aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De slaapkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een schuifkast.

Tuin:

Wat een heerlijke tuin is dit! Deze fraai aangelegde tuin van 50 m² is sfeervol ingericht met een combinatie van houten vlinderplanken, mooie tegels en groene borders. Er is alle ruimte om een fijne loungeplek in te richten of om buiten te eten met vrienden of familie. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je van veel zonuren. Ook aan privacy is gedacht, want de schuttingen aan beide kanten zorgen voor een beschutte plek.

Achterin de tuin staat een grote stenen garage. Deze biedt naast parkeergelegenheid ook ruimte om fietsen te stallen en spullen op te bergen. De garage is uitgerust met een laadpaal voor een elektrische auto.

Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie tussenwoning (1976) ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Zuiderham. In de wijk bevindt zich een plantsoen met speeltoestellen voor kinderen. Het huis staat in een groene omgeving met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt. Winkelcentrum Rosariumplein is lopend bereikbaar en biedt diverse winkels voor je dagelijkse boodschappen, waaronder een supermarkt, bakkerij en slagerij. Voor meer winkels en gezellige horeca fiets je binnen een paar minuten naar het gezellige centrum van Krommenie.

Scholen (basis- en voortgezet onderwijs), de kinderdagopvang, sportclubs en de huisarts liggen allemaal op loopafstand. Dat geldt ook voor de dichtstbijzijnde bushalte en NS-station Krommenie-Assendelft. Het treinstation biedt snelle verbindingen naar Zaandam, Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. Met de auto zijn zowel de snelweg A9 richting Alkmaar en Haarlem als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✓ Royale, instapklaar en energiezuinige tussenwoning met fraai aangelegde achtertuin
- ✓ Geweldige lichtinval
- ✓ Veel bergruimte
- ✓ Voorzien van 16 zonnepanelen
- ✓ Laadpaal in de garage
- ✓ Gelegen in een groene en kindvriendelijke wijk
- ✓ Centrum op korte fietsafstand
- ✓ Uitvalswegen dichtbij
- ✓ Energielabel: A
- ✓ 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(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 1976. 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.

Niet bewonersclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte sinds hun jeugd feitelijk niet meer heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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.

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 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.**



Krommenie, Ganimedesstraat 52

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