



**Beste
Bert,**

Dit wordt mijn thuis!

Zaandam

J. Zwartstraat 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 € 475.000 k.k.

Woonoppervlakte
115 m²

Inhoud
389 m³

Perceeloppervlakte
115 m²

Energie label
A

De woonkamer

Sfeervolle, lichte
woonkamer met
kleurrijke accenten,
stijlvolle wandpanelen
en volop daglicht!



De keuken



De moderne U-vormige keuken aan de voorzijde heeft een strak design met witte kastjes en een donker werkblad. Voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, is dit een fijne plek om te koken en te genieten.



De 1e verdieping

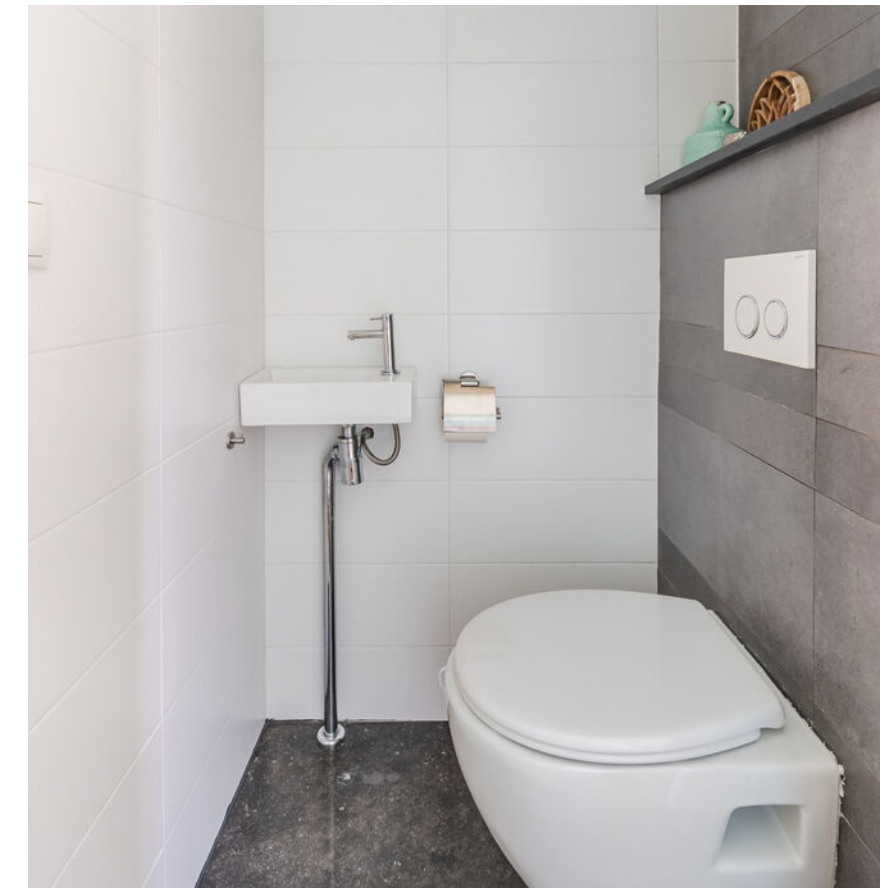
Twee ruime, lichte slaapkamers en een nette badkamer op de eerste verdieping.



Het sanitair



De badkamer is modern en netjes afgewerkt met een combinatie van lichte en donkere tegels. Je vindt hier een comfortabele douchecabine, een stijlvol badmeubel met wastafel en een zwevend toilet – alles in een frisse, eigentijdse sfeer.



De 2e verdieping

Ruime overloop met wasruimte en berging, toegang tot lichte, nette slaapkamer met dakkapel.



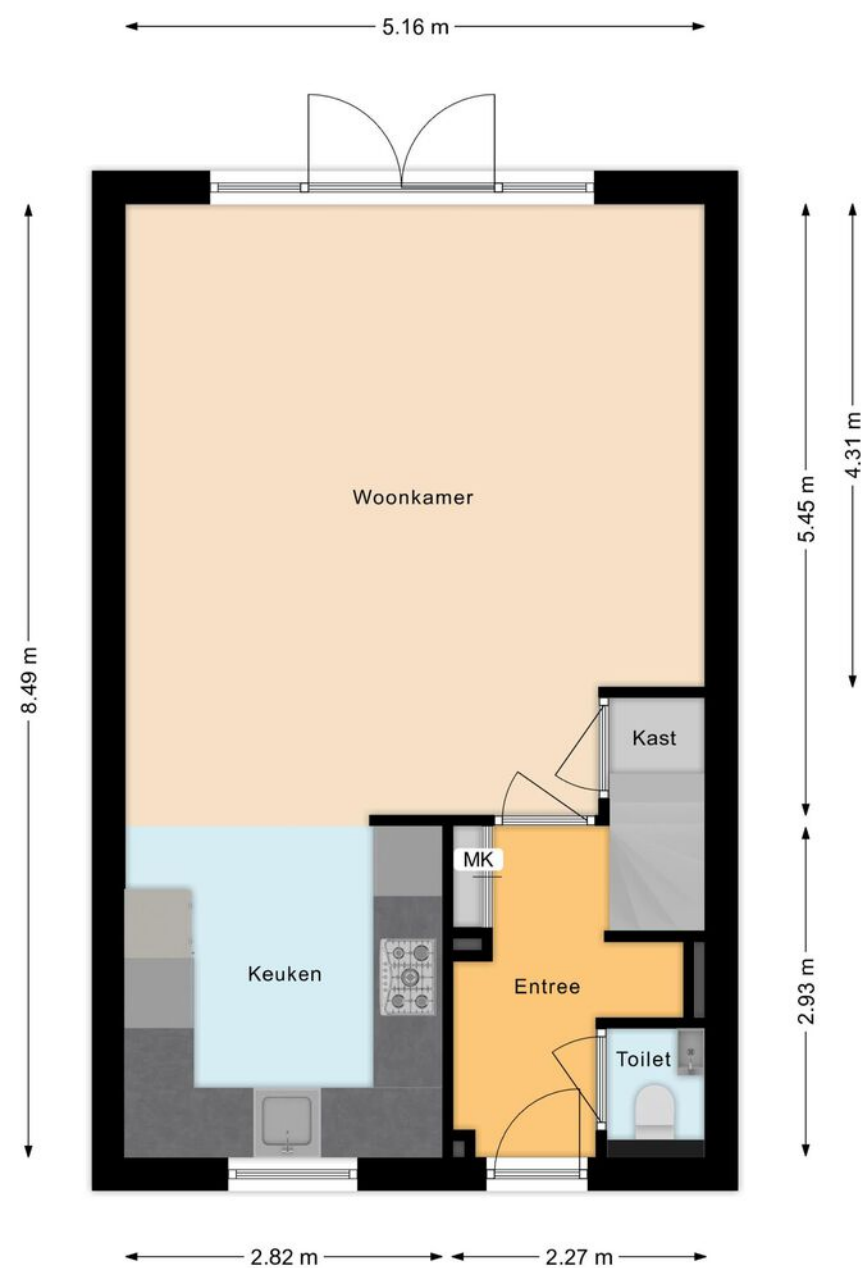
De tuin

Heerlijke zonnige tuin
op het zuiden, sfeervol
ingericht met groen,
tegels en privacy!



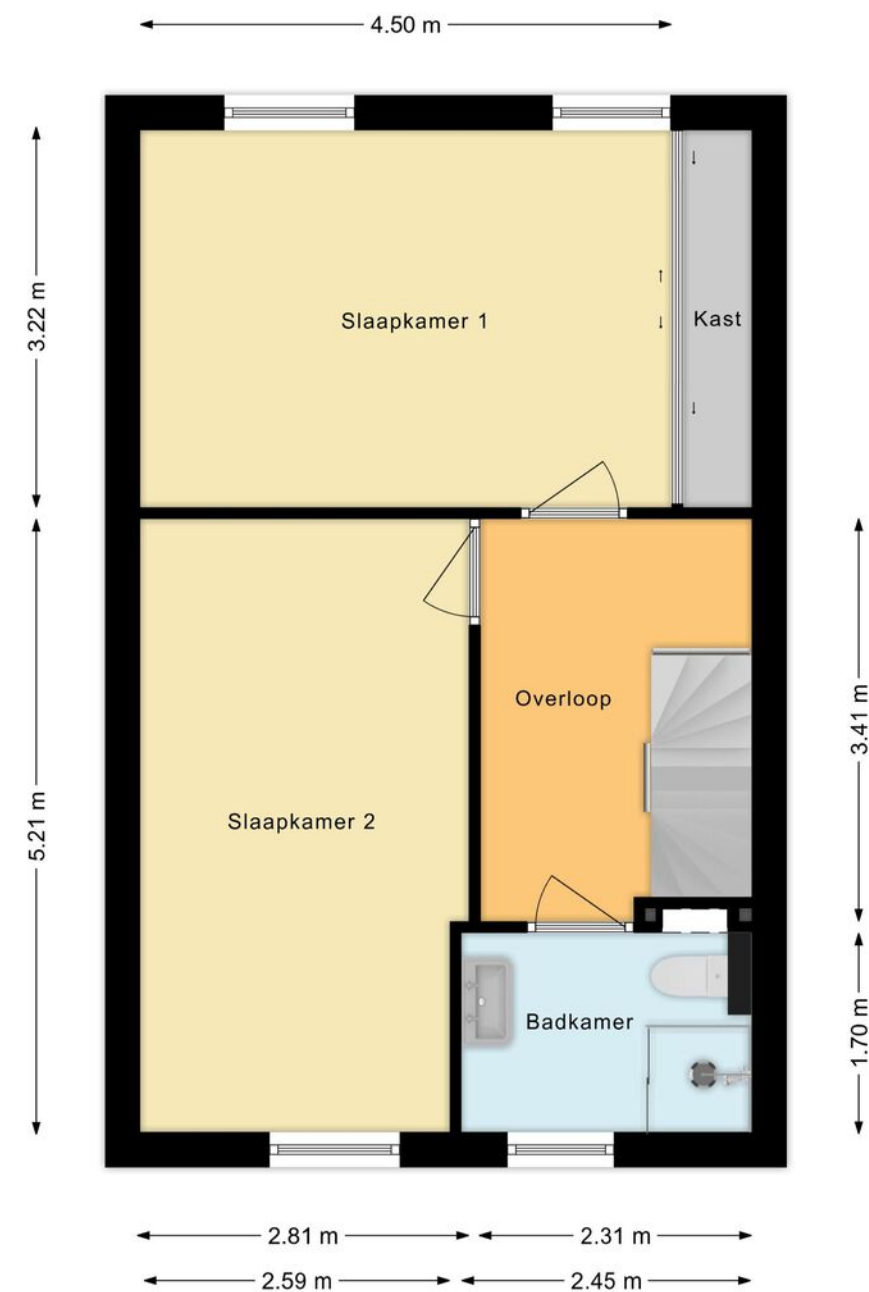
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

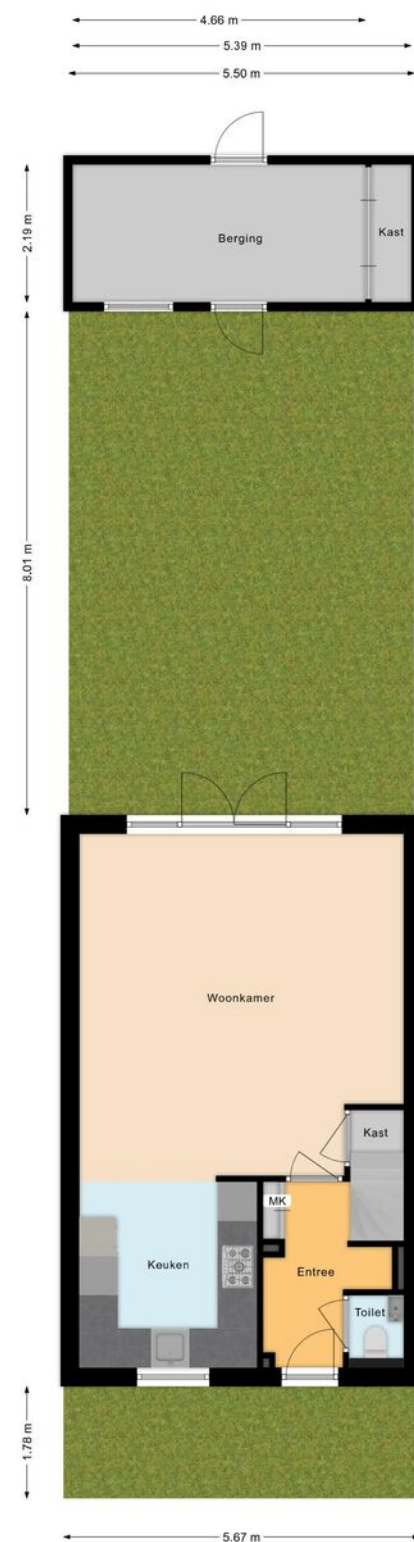


Plattegrond

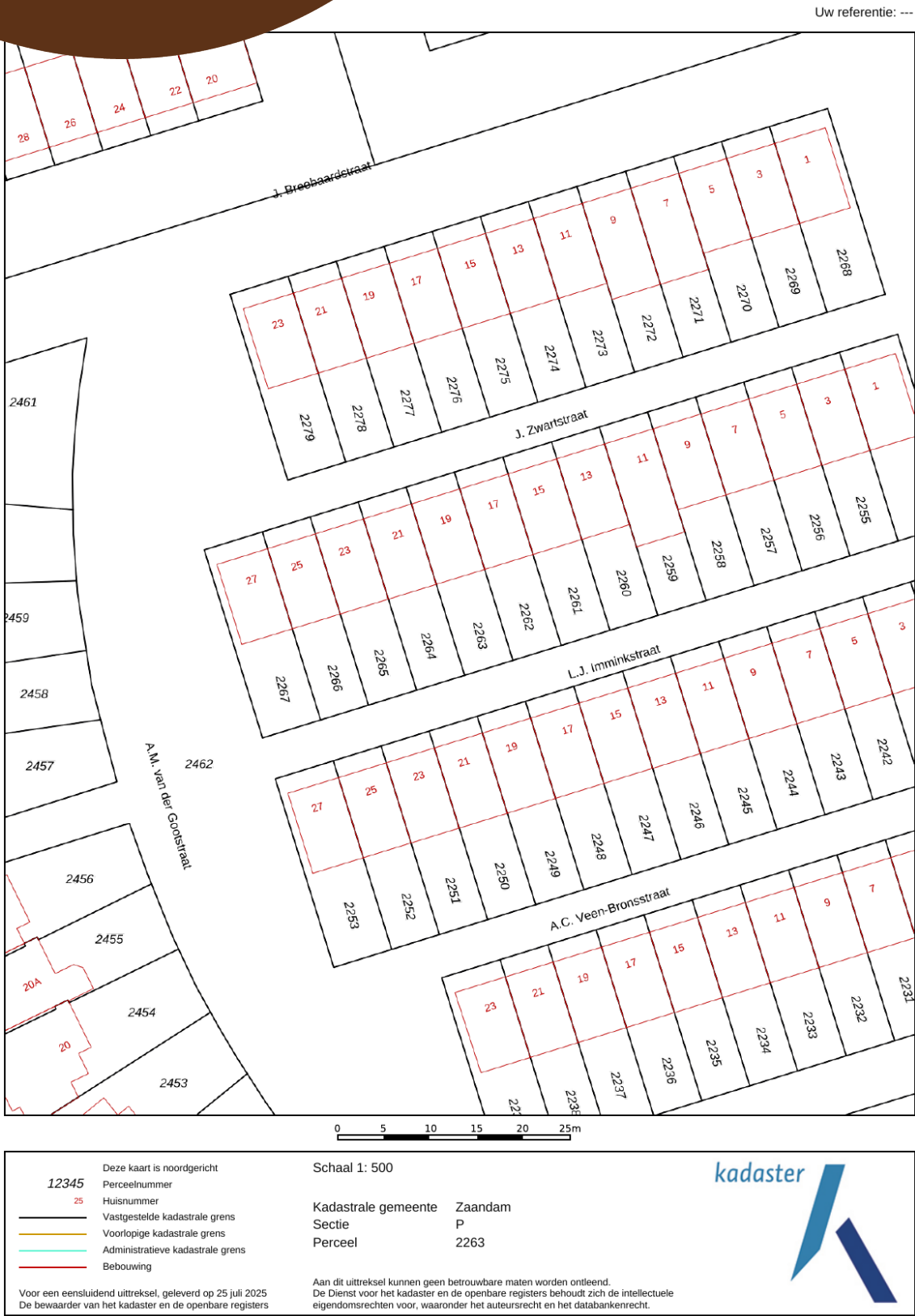
Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Lijst van
zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Inbouwkast slaapkamer	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder			•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder			•
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Zoek je een goed onderhouden woning op een toplocatie in Zaandam? Dan is dit een mooie kans! Met een sfeervolle woonkamer, strakke keuken, drie volwaardige slaapkamers, uitstekend sanitair en een fraai aangelegde en zonnige achtertuin met volop privacy, is dit een heerlijke plek om thuis te komen. En dat alles op een centrale plek, dichtbij het Westzijderveld, centrum, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 114,5 m²
- Een sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur
- Drie ruime en lichte slaapkamers
- Mooie badkamer met toilet, wastafel en douchecabine
- Vloerverwarming in de wc beneden
- Veel lichtinval
- Gezellige achtertuin op het zuiden met veel zon en privacy
- Ruime stenen berging in de tuin

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de kleine, netjes betegelde voortuin bereik je voordeur van deze charmante tussenwoning. Na binnenkomst word je verwelkomd in een ruime en fraai afgewerkte entreehal. Vanuit hier bereik je een nette toiletruimte met vloerverwarming, zwevend toilet en fonteintje, de meterkast, trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

In de ruime en sfeervolle woonkamer ligt een mooie, lichte vloer. De muren zijn kleurrijk afgewerkt en deels voorzien van fraaie wandpanelen. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van huis en is uitgevoerd in een U-vorm. Deze keuken is ongeveer 12 jaar oud en heeft een strak design met witte keukenkastjes en een donker werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser (2020), gasfornuis (2013), afzuigkap, oven (2013), combimagnetron (2019), koelkast (2013) en vriezer (2013).

De woonkamer geeft verder nog toegang tot een praktische bergkast.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van het huis vind je de eerste twee slaapkamers en een badkamer. Beide slaapkamers zijn royaal opgezet, netjes afgewerkt en heerlijk licht. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een grote schuifkast.

De badkamer is 12 jaar geleden vernieuwd en netjes afgewerkt met zowel lichte als donkere tegels. Deze ruimte is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de ruime overloop van de tweede verdieping. Hier vind je de wasmachine- en drogeraansluitingen en heb je ruimte om spullen op te bergen. Deze overloop biedt toegang tot de derde slaapkamer van het huis. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is deze slaapkamer heerlijk ruim en licht. De kamer is keurig afgewerkt en wordt verlicht met inbouwspots.

Tuin:

Het huis beschikt over een fraai aangelegde en zonnige achtertuin. De tuin is sfeervol ingericht met zowel tegels als groen. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. De houten schuttingen zorgen voor veel privacy, waardoor je in alle rust van het lekkere weer kunt genieten. Door de buitenzonwering is het ook mogelijk om schaduwplekken te creëren.

Achterin de tuin bevindt zich een grote stenen berging. Deze biedt ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne tussenwoning (1990) ligt in de geliefde, groene en kindvriendelijke buurt Westerwatering. Er is een speeltuin aanwezig in de buurt waar kinderen veilig kunnen spelen. Ook scholen en de kinderdagopvang zijn snel bereikbaar, wat dit huis ideaal maakt voor een (jong) gezin.

Winkelcentrum Westerwatering, met allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen, ligt op een paar minuten loopafstand. Voor een uitgebreider winkelaanbod fiets je in ongeveer tien minuten naar het centrum van Zaandam. Het huis ligt op steenworp afstand van natuurgebied Westzijderveld, waar je heerlijk kunt wandelen en recreëren. Ook sportclubs, de Zaanse Schans en het Zaanse Medisch Centrum liggen vlakbij.

NS-station Zaandam is met de fiets bereikbaar en biedt directe verbindingen met onder andere Amsterdam Centraal en Schiphol. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op loopafstand. Het huis ligt ook gunstig ten opzichte van uitvalswegen. Met de auto zijn zowel de snelweg A7 richting Purmerend en Hoorn als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam snel bereikbaar.

Belangrijke informatie

Kenmerken van de woning

- ✔ Comfortabele en netjes onderhouden tussenwoning met heerlijke tuin op het zuiden
- ✔ Dakkapel aan de achterzijde
- ✔ Voorzien van zonnepanelen (2023)
- ✔ Cv-ketel in augustus 2025 onderhouden
- ✔ Glasvezelaansluiting en alarminstallatie aanwezig
- ✔ Uitvalswegen vlot bereikbaar
- ✔ Centrum op fietsafstand
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Eigendom belast met erfpacht (afgekocht tot september 2039)

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 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 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 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 geldverstreckende 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.**



Hypotheken 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!



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.



**Beste
Bert,**

**Kan ik voor
verzekeringen
ook bij jullie
terecht?**



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

Zaandam, J. Zwartstraat 19

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