



**Beste
Bert,**

**Wat een fijn
appartement!**

Zaandam

Fluitekruidweg 265

 **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 € 275.000 k.k.

Woonoppervlakte
70 m²

Inhoud
230 m³

Servicekosten
€ 269,-

Energietabel
D

De hal en woonkamer



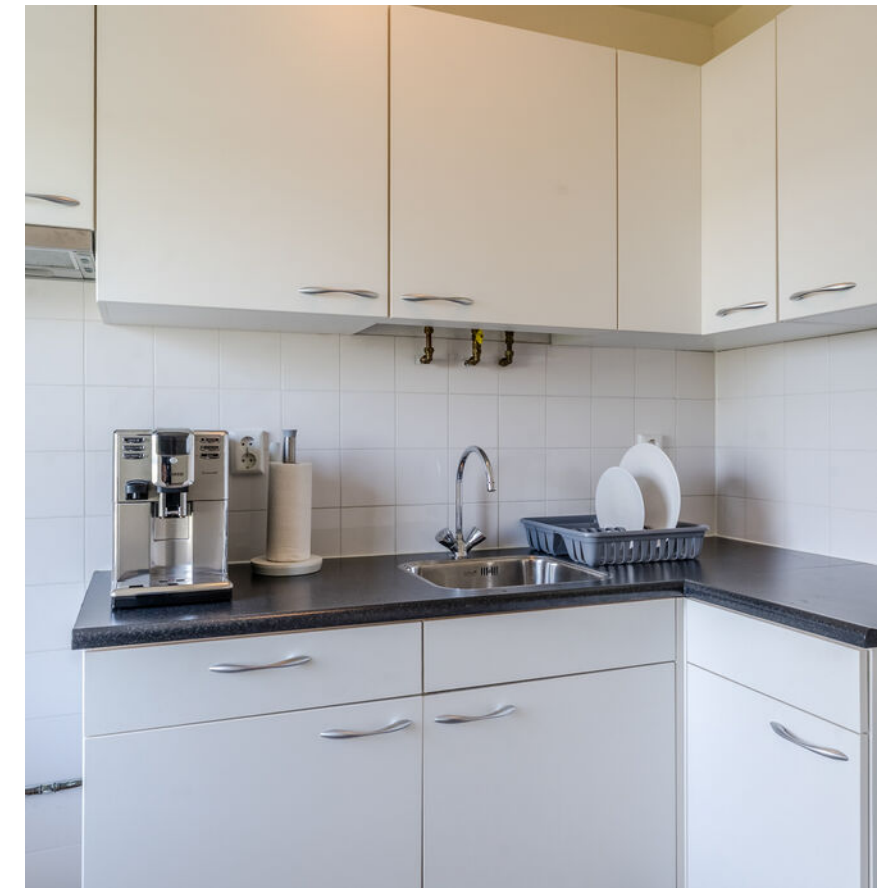
De woon- en eetkamer zijn echte blikvangers: ruim, licht en helemaal klaar om jouw persoonlijke stijl te omarmen. Dankzij de royale raampartij stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen, waardoor elke dag nét wat zonniger aanvoelt.



De keuken

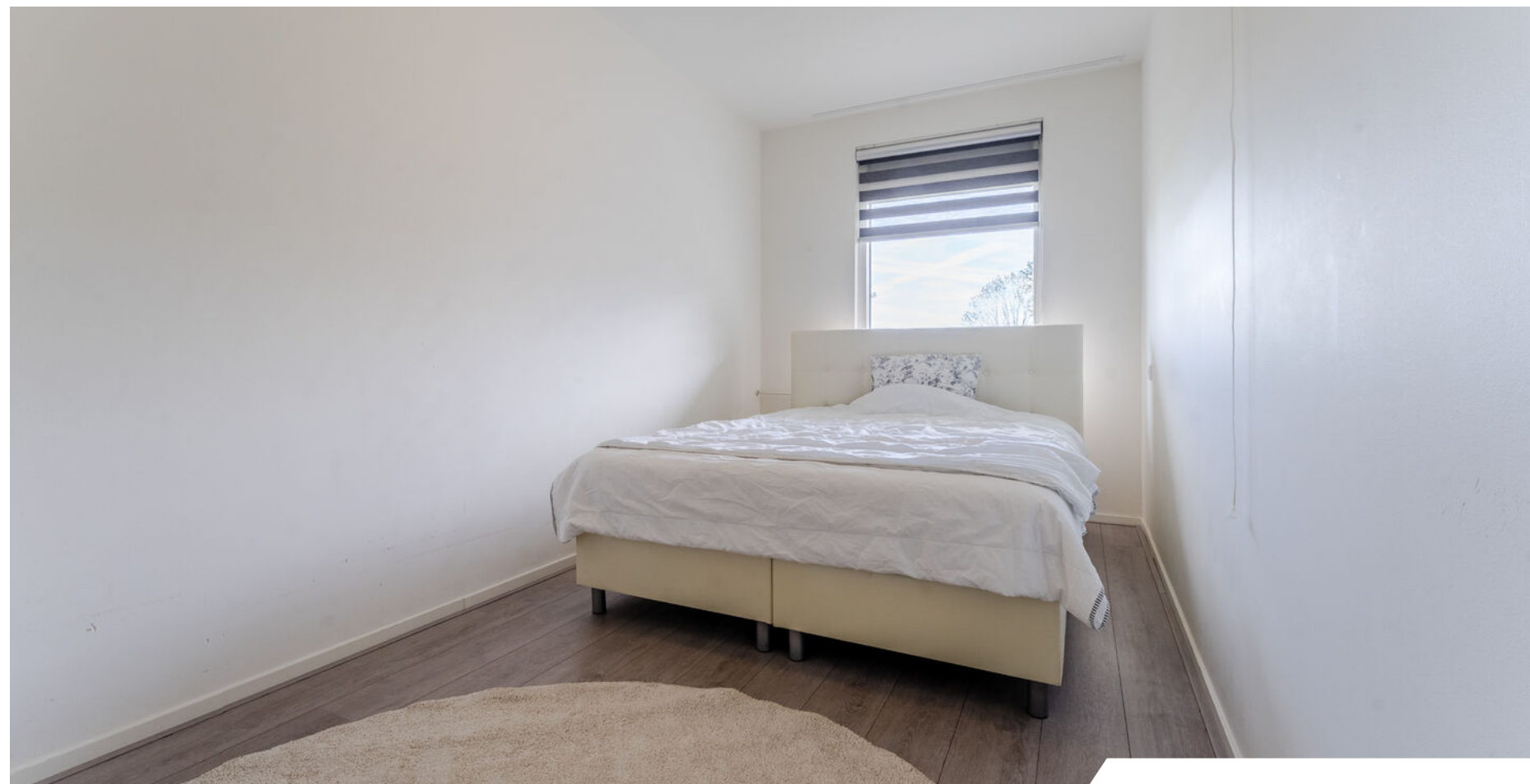


Een praktische hoekopstelling met witte kastjes en een donker werkblad vormt de basis. Geen inbouwapparatuur en misschien toe aan een frisse make-over maar juist dat maakt het leuk. Hier kun je helemaal je eigen draai aan geven.



De slaapkamers

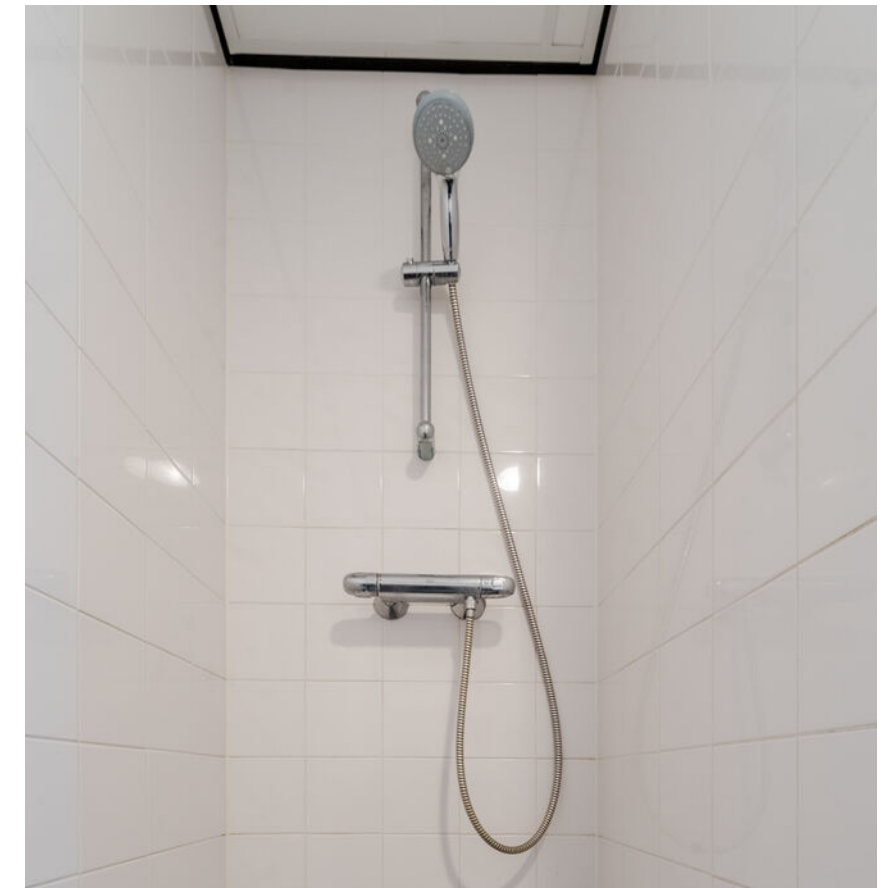
Het appartement telt twee slaapkamers. Beide kamers zijn ruim van formaat, strak afgewerkt en heerlijk licht.



Het sanitair

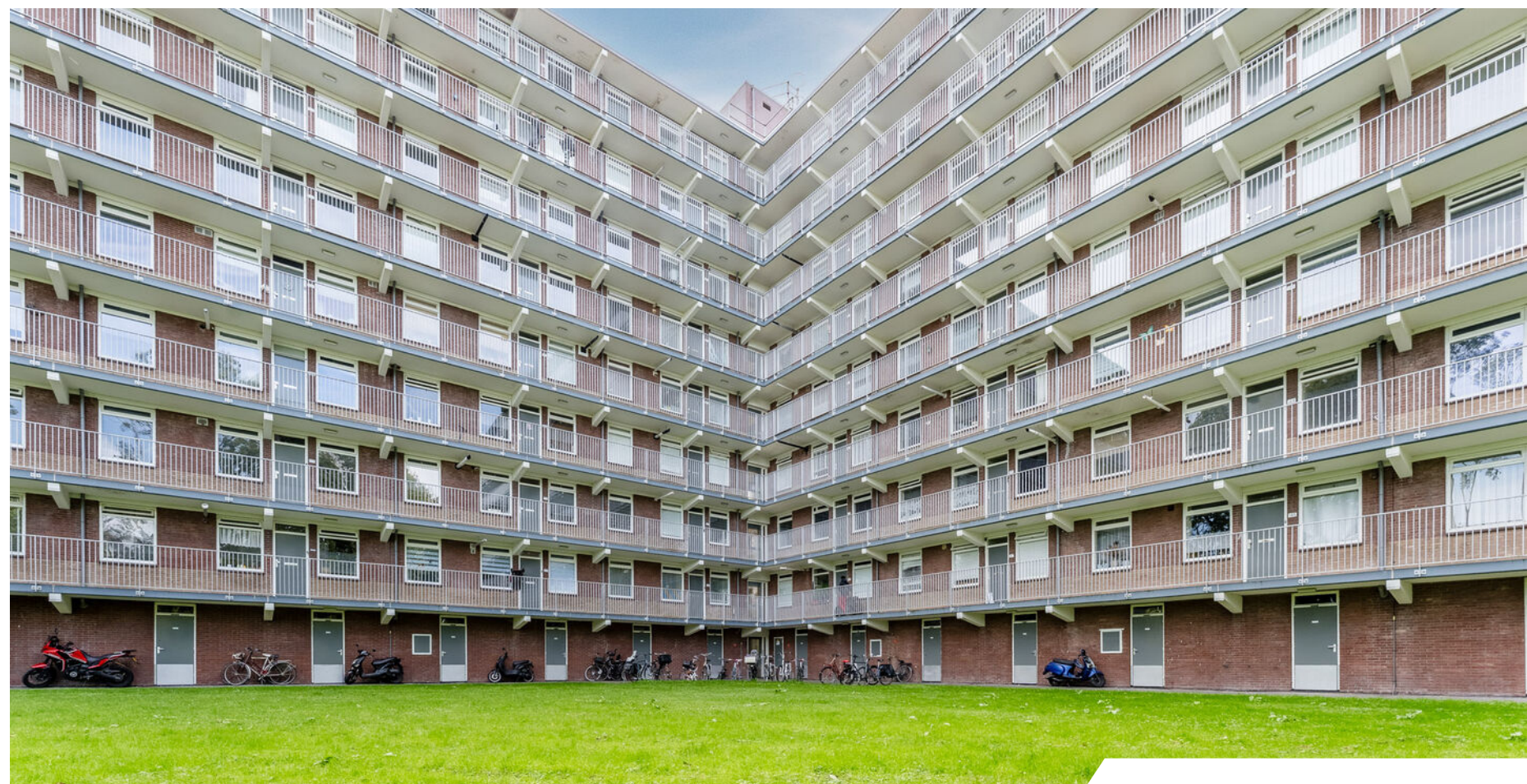


De badkamer is uitgevoerd met donkere vloertegels op de vloer en witte wandtegels. Je vindt er een wastafel en een inloopdouche, ideaal om de dag te beginnen of af te sluiten. Daarnaast is er een aparte toiletruimte met staand toilet.



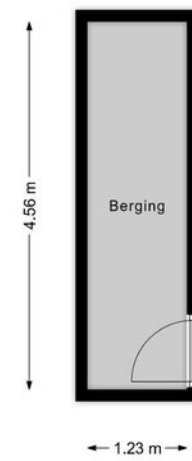
De omgeving

Het complex is omringd door groen en bevindt zich daarnaast vlakbij recreatiegebied Jagersveld.



Plattegrond

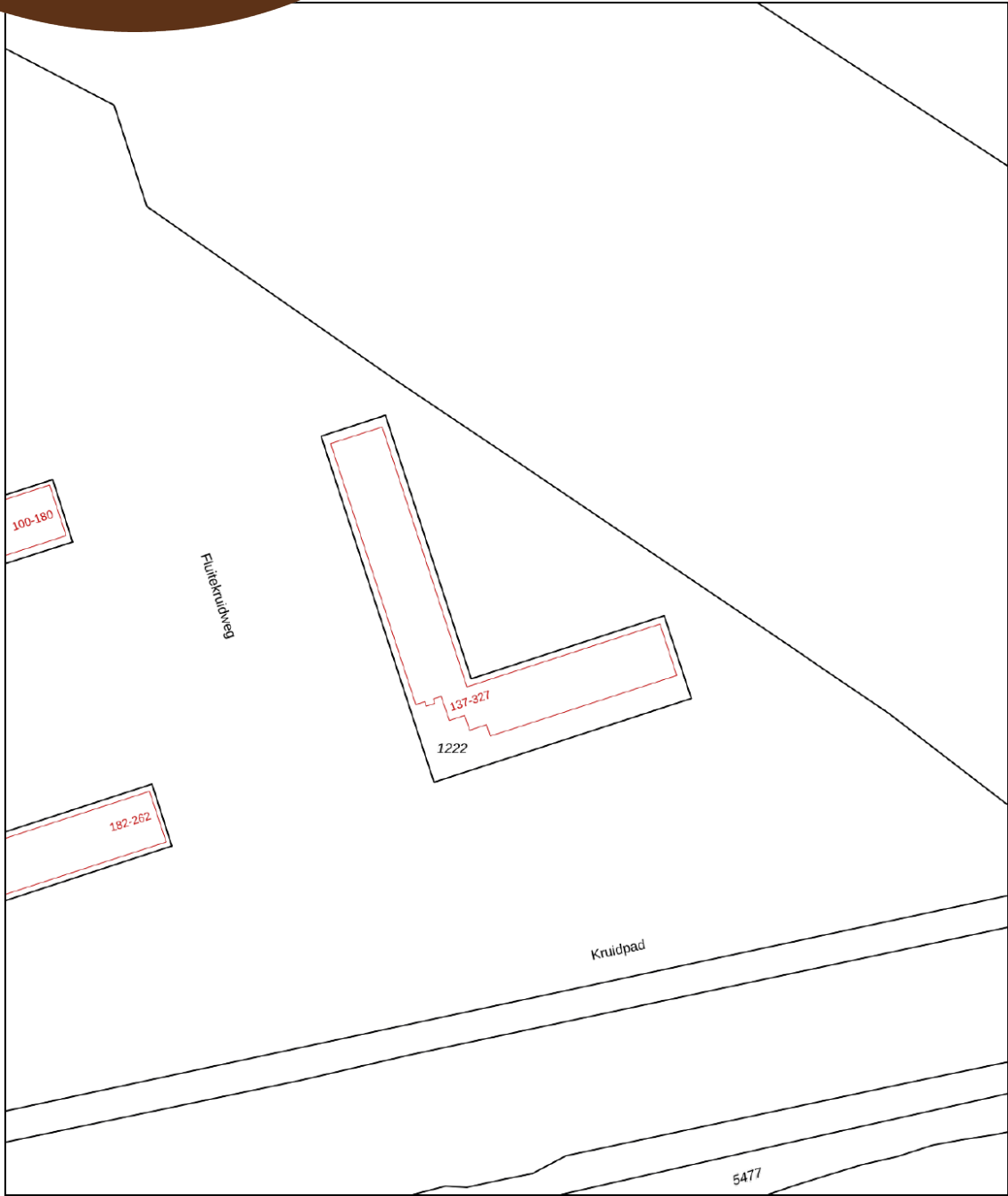
Appartement



Plattegrond

Berging

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zaandam

B

1222

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van
zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Gordijnrails	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Afzuigkap	•		
Koelkast			•
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders		•	
Geiser	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Tuin			

Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een ruim en comfortabel appartement in de geliefde wijk Kogerveld? Dan is dit een mooie kans! Dit appartement op eigen grond is nog goed naar eigen smaak in te richten en beschikt over een lichte woon- en eetkamer, twee volwaardige slaapkamers, goed sanitair en een ruim balkon met uitzicht op groen.

De ligging maakt het wonen hier extra aantrekkelijk. Je woont in een groene en kindvriendelijke omgeving, vlakbij recreatiegebied Jagersveld, het centrum, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 70 m²
- Ruime en lichte woon- en eetkamer
- Gesloten keuken zonder inbouwapparatuur
- Twee ruime slaapkamers
- Nette badkamer met wastafel en inloepdouche
- Separaat toilet
- Balkon met fraai uitzicht

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Centrale entree met trappenhuis en lift.

Verdieping:

Achter de voordeur van het appartement bevindt zich een langwerpige entreehal, die toegang biedt tot meerdere vertrekken. In het gehele appartement, met uitzondering van de badkamer, ligt een fraaie laminaatvloer. De woon- en eetkamer zijn ruim opgezet en voorzien van strakke wanden. Beide ruimtes genieten dankzij een grote raampartij van een geweldige lichtinval. De eetkamer heeft een openslaande deur naar het balkon.

Het overdekte balkon is nog volledig naar eigen smaak aan te leggen. Hier geniet je van het lekkere weer en van het mooie uitzicht op de groene omgeving. Het appartement telt twee slaapkamers. Beide kamers zijn ruim van formaat, strak afgewerkt en heerlijk licht.

De gesloten keuken is vrijwel direct na binnenkomst te bereiken. Deze is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van witte keukenkastjes en een donker werkblad. De keuken heeft geen inbouwapparatuur en is aan vernieuwing toe. De badkamer is afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Hier tref je een wastafel en een inloepdouche aan. In het appartement vind je verder nog een bergkast en een toiletruimte met staand toilet.

Parkeren:

Openbaar parkeren.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit ruime appartement ligt in de populaire, ruim opgezette en groene wijk Kogerveld. Het complex is omringd door groen en bevindt zich daarnaast vlakbij recreatiegebied Jagersveld, het Darwinpark en het Burgemeester in 't Veldpark. Met speeltuintjes in de buurt en de basisschool en kinderopvang op steenworp afstand, is dit ook een ideale plek voor een (jong) gezin.

Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Koningin Julianaplein op korte loopafstand. Het gezellige centrum van Zaandam, met een ruim aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele faciliteiten, is met de fiets bereikbaar. Ook sportvoorzieningen en het Zaans Medisch Centrum zijn vlakbij.

Qua bereikbaarheid woon je hier ideaal: NS-station Zaandam Kogerveld ligt op loopafstand en NS-station Zaandam op fietsafstand. Deze stations bieden directe verbindingen naar onder andere Amsterdam, Schiphol en Hoorn. Daarnaast zijn er meerdere bushaltes dichtbij het complex. Met de auto zijn de A7 richting Purmerend en Hoorn en de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam snel te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✓ Ruim 3-kamerappartement met fijn balkon
- ✓ Acht jaar geleden grondig gerenoveerd
- ✓ Verwarming door middel van blokverwarming
- ✓ Berging in het complex
- ✓ Gelegen in een groene en kindvriendelijke wijk
- ✓ Winkels, scholen en openbaar vervoer dichtbij
- ✓ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✓ Volle eigendom
- ✓ VvE servicekosten bestaan uit € 269,- en €70,- voorschot stookkosten
- ✓ Gratis parkeren

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(ek)(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 1965. 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.

Palenclausule Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

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 18 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 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.**

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!



Zaandam, Fluitekruidweg 265

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek



**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