



**Beste
Bert,**

**Hier maak ik mijn eigen
paleisje van!**

Wormerveer

Oost-Indischekade 21 B

 **bert van vulpen**
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
114 m²

Inhoud
527 m³

Perceeloppervlakte
275 m²

Energielabel
G

De woonkamer

De ruime living is v.v. houten vloer en heerlijk licht door de vele raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken.



1e Verdieping

Hier tref je drie fijne slaapkamers en de badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.



2e Verdieping

Op de overloop
bevindt zich een
vlizotrap naar de
ruime bergzolder,
ideaal voor opslag of
als werkplek.



De tuin

Rondom de woning
ligt een gezellige tuin
om van te genieten,
compleet met
binnentuin, berging en
garage.



De garage met
dubbele deuren en
schuifpui is ook te
gebruiken als handige
hobby-/werkruimte!

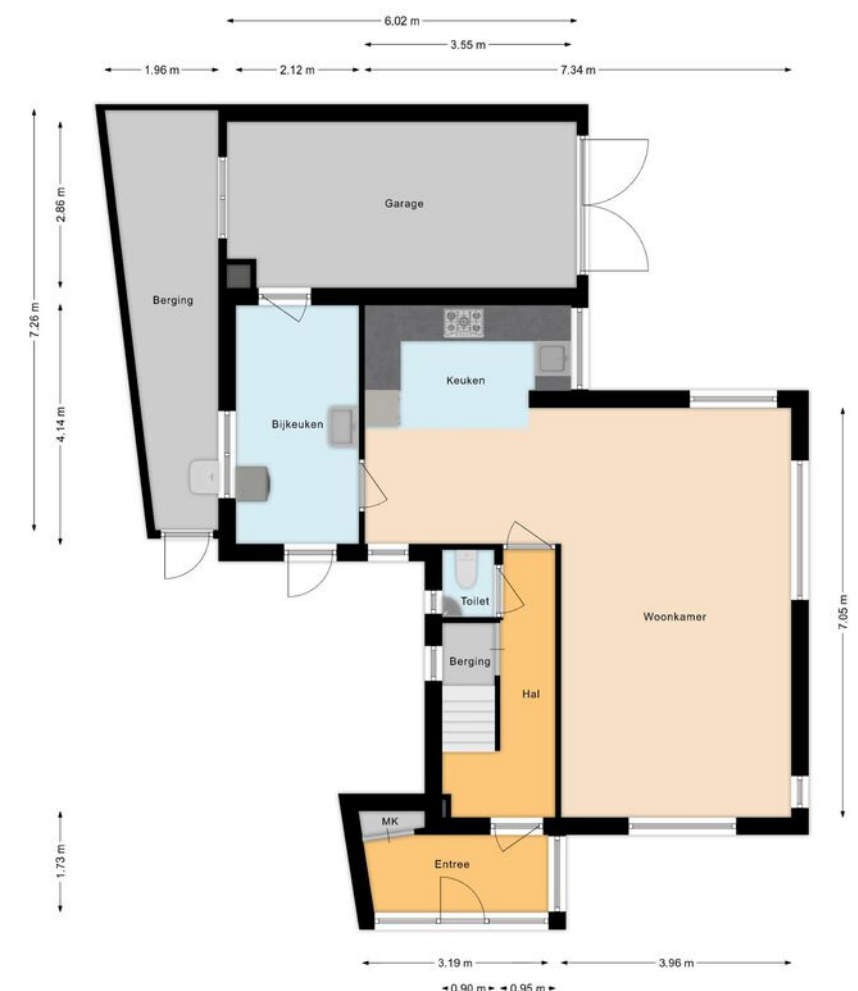




Plattegrond

Begane grond

Deze vrijstaande woning is gelegen op korte fietsafstand van het centrum van Wormerveer met diverse winkels, horecagelegenheden en een NS-station. Op loopafstand tref je een grote supermarkt en de oevers van de Zaan!

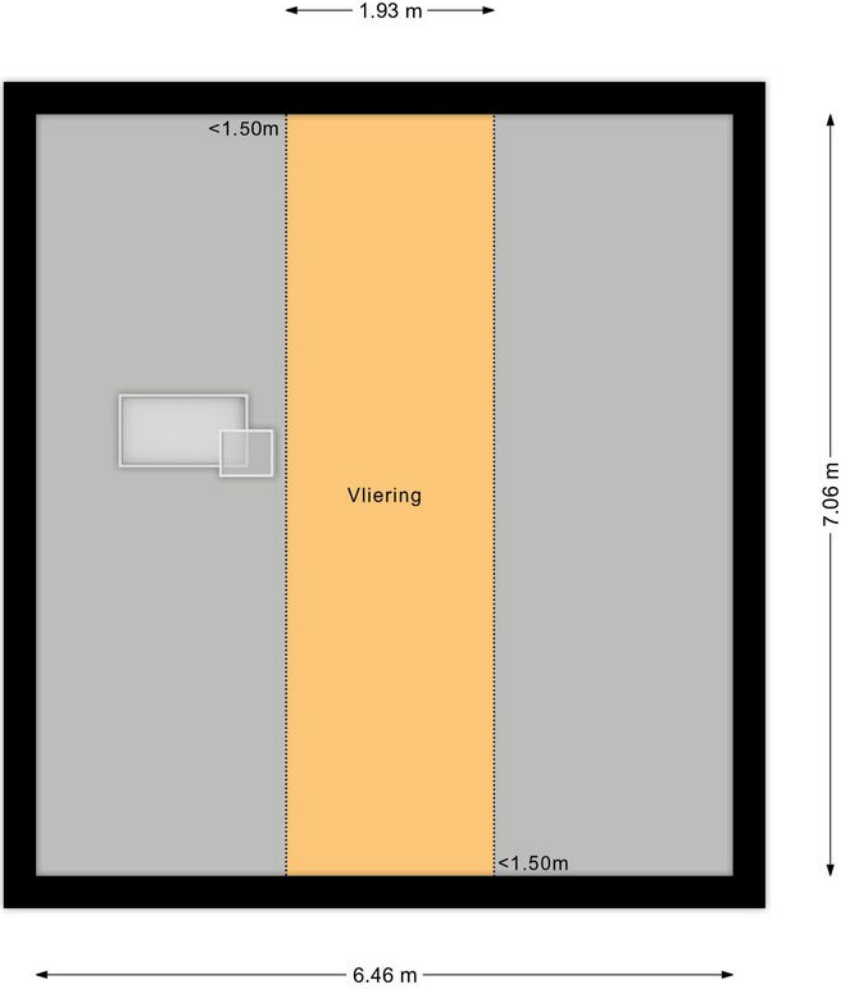


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart (Sectie B nummer 5344)

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wormerveer

Sectie B

Perceel 5344

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
Kledingkasten	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Een woning met veel potentie op een heerlijke plek in Wormerveer! Dit vrijstaande huis is nog volledig naar eigen smaak te moderniseren, zodat je hier echt je eigen thuis van kunt maken. Je vindt hier een royale woonkamer, fijne keuken, drie volwaardige slaapkamers, een grote vliering en een heerlijke buitenruimte.

Het huis staat in een leuke en kindvriendelijke wijk, met het centrum, natuurgebieden, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand.

Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: 114 m²
- Ruime woonkamer met grote raampartijen
- Fijne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Grote bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Drie ruime en lichte slaapkamers
- Badkamer met toilet, wastafel en douchecabine
- Fijne tuin rondom, met binnentuin
- Een garage met dubbele deuren en schuifpui en diepe (fietsen)berging

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de groene en sfeervolle tuin bereik je de voordeur van deze bijzondere woning. Na binnenkomst kom je in een kleine entreehal met garderobe, die verlicht wordt met inbouwspots. Vanuit hier bereik je de tweede hal met de trap naar de eerste verdieping, een berging, een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, en toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer is afgewerkt met een houten vloer. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht naar binnen. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze keuken heeft lichte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser (2021), gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. De keuken wordt verlicht met inbouwspots.

Via de keuken loop je zo de grote bijkeuken binnen. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Ook is er genoeg ruimte om spullen op te bergen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Van de drie slaapkamers liggen er twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Deze kamers zijn ruim van formaat en genieten van een geweldige lichtinval. Eén van de drie slaapkamers beschikt over een eigen berging.

De badkamer is voorzien van grijze vloertegels en witte wandtegels. Deze ruimte is uitgerust met een staand toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine.

Tweede verdieping:

Op de overloop van de eerste verdieping bevindt zich een vlizotrap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruim opgezette vliering met dakraam, welke genoeg plek biedt voor bijvoorbeeld een werkplek te

Belangrijke informatie

realiseren of gewoon te gebruiken is als praktische bergruimte.

Tuin:

Het huis beschikt over een netjes aangelegde tuin rond de woning, met een gezellige binnentuin. De buitenruimte is sfeervol ingericht met een combinatie van tegels en groen. Er is plek voor meerdere zithoeken, zodat je optimaal kunt genieten van het mooie weer.

Vanuit de tuin heb je toegang tot een diepe berging en de garage. Deze bieden meer dan genoeg ruimte om spullen op te bergen en fietsen te stallen. De garage, met dubbele deuren en schuifpui, is ook te gebruiken als hobby-/werkruimte en is voorzien van verwarming, water en elektra.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis en op eigen terrein.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande woning (1959) ligt in een gezellige en kindvriendelijke wijk, vlakbij de oevers van de Zaan. Er bevinden zich meerdere natuurgebieden op korte afstand, waaronder het Wilhelminapark, Noordsterpark, Natuurgebied Guisveld en het Wormer- en Jisperveld. Hierdoor biedt de omgeving volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreatie.

Het sfeervolle dorpscentrum ligt op korte fietsafstand en biedt allerlei winkels voor je dagelijkse

boodschappen en diverse gezellige horecagelegenheden. Ook andere belangrijke voorzieningen, zoals scholen, kinderdagverblijven, sportclubs en de huisarts, zijn snel met de fiets bereikbaar.

NS-station Wormer is slechts een paar minuten fietsen en biedt snelle verbindingen met onder meer Zaandam en Amsterdam. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op loopafstand van de woning. Ook uitvalswegen zijn goed bereikbaar: met de auto rijd je zo de A7, A8 en A10 op.

Kenmerken van de woning

- ✔ Vrijstaande woning met leuke tuin
- ✔ Nog goed naar eigen smaak in te richten
- ✔ Deels houten en deels kunststof kozijnen
- ✔ Meterkast in 2018 vernieuwd
- ✔ Veel bergruimte
- ✔ Perceeloppervlakte: 275 m²
- ✔ Centrum op fietsafstand
- ✔ Veel voorzieningen in de nabijheid
- ✔ Uitvalswegen vlot bereikbaar
- ✔ Energielabel: G
- ✔ Meetrapport monitoring zakkingsgedrag van gemeente Zaanstad aanwezig; conclusie zakking klein
- ✔ 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(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 1959. 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.

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 woonhuis of 18.3 appartement 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.**



Wormerveer, Oost-Indischekade 21 B

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