



**Beste
Bert,**

**Wat een leuke, nette
jaren '30 woning!**

Zaandam

Texelstraat 59

 **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 € 439.999,-- k.k.

Woonoppervlakte

93 m²

Inhoud

325 m³

Perceeloppervlakte

110 m²

Energielabel

C

De woonkamer

Dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren is de woonkamer heerlijk licht.

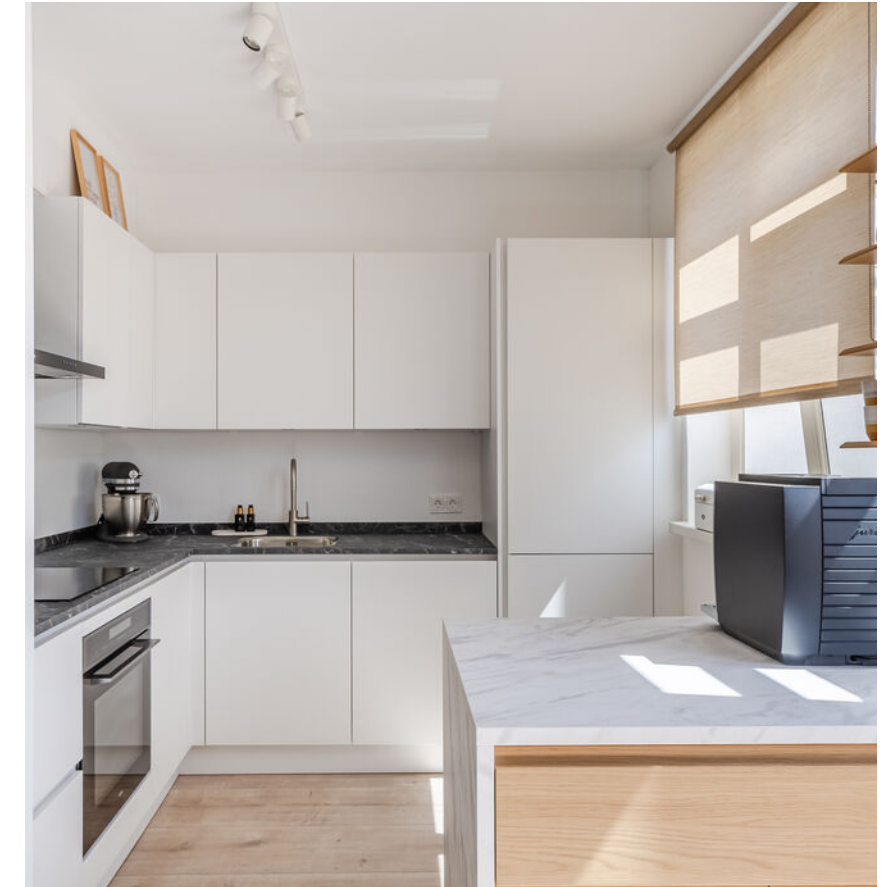


De keuken



Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd.

De keuken is vernieuwd in 2023 en uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vriezer.



De 1e verdieping slaapkamers

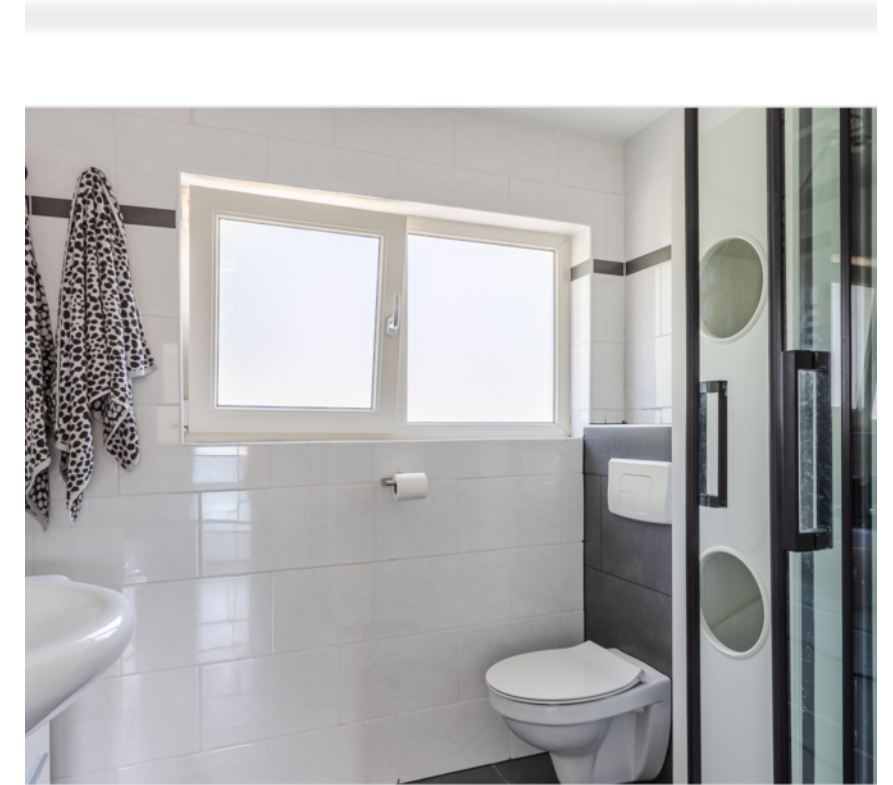
Van de drie
slaapkamers liggen er
twee aan de
achterzijde en één
aan de voorzijde.



De badkamer + de 2e verdieping



Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Zo kun je hier een extra slaapkamer creëren, maar kun je de ruimte ook gebruiken als werk- of loungeplek. De dakkapel zorgt voor fijn licht. De ruime badkamer heeft een wastafel, toilet en douchecabine.



De tuin



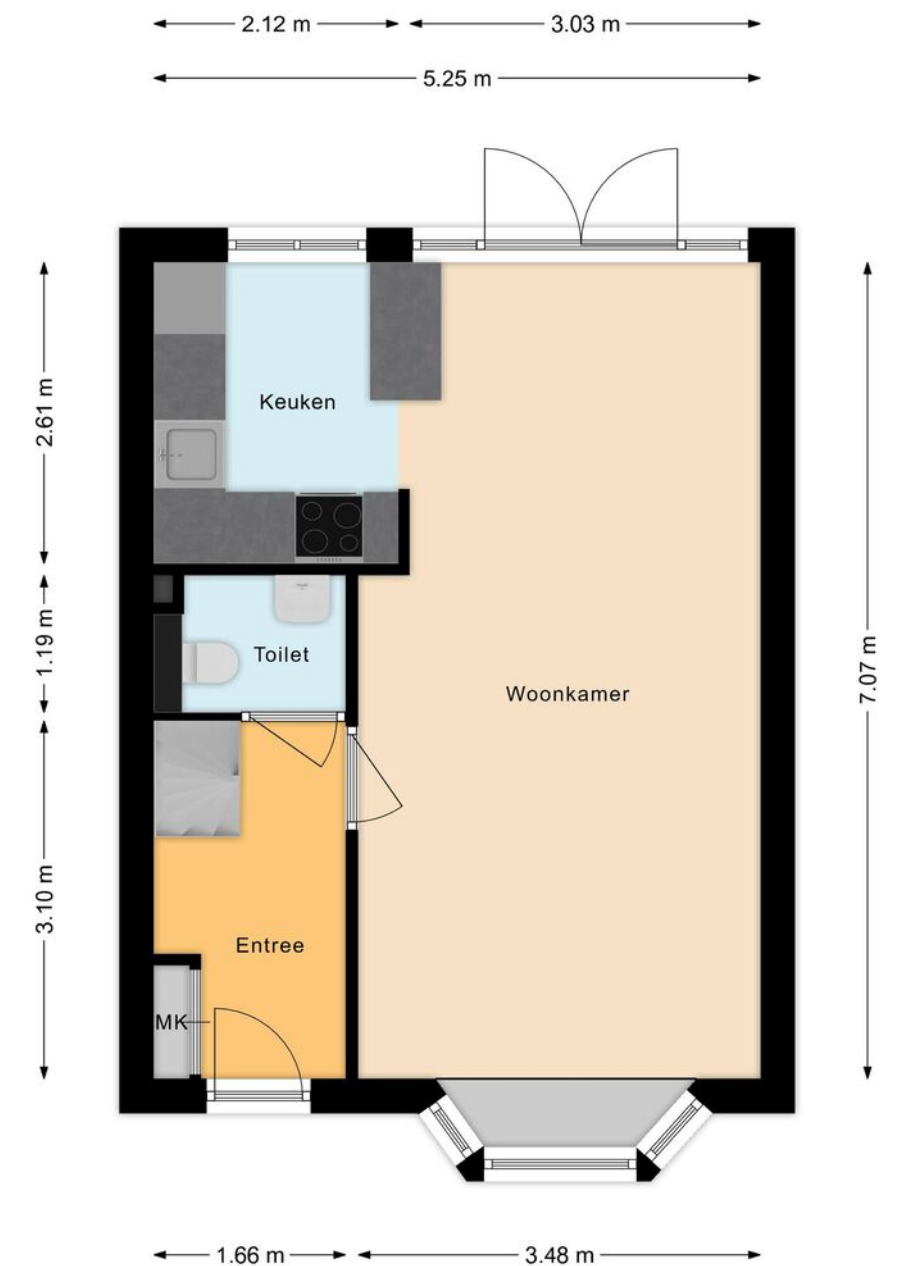
Het huis beschikt over een ruime en zonnige tuin op het zuidoosten. De tuin is keurig betegeld en biedt ruimte voor meerdere gezellige zitplekken. De houten schuttingen zorgen voor veel privacy. Door de gunstige ligging kun je tot ongeveer 19:00 uur 's avonds genieten van de zon.





Plattegrond

Begane grond

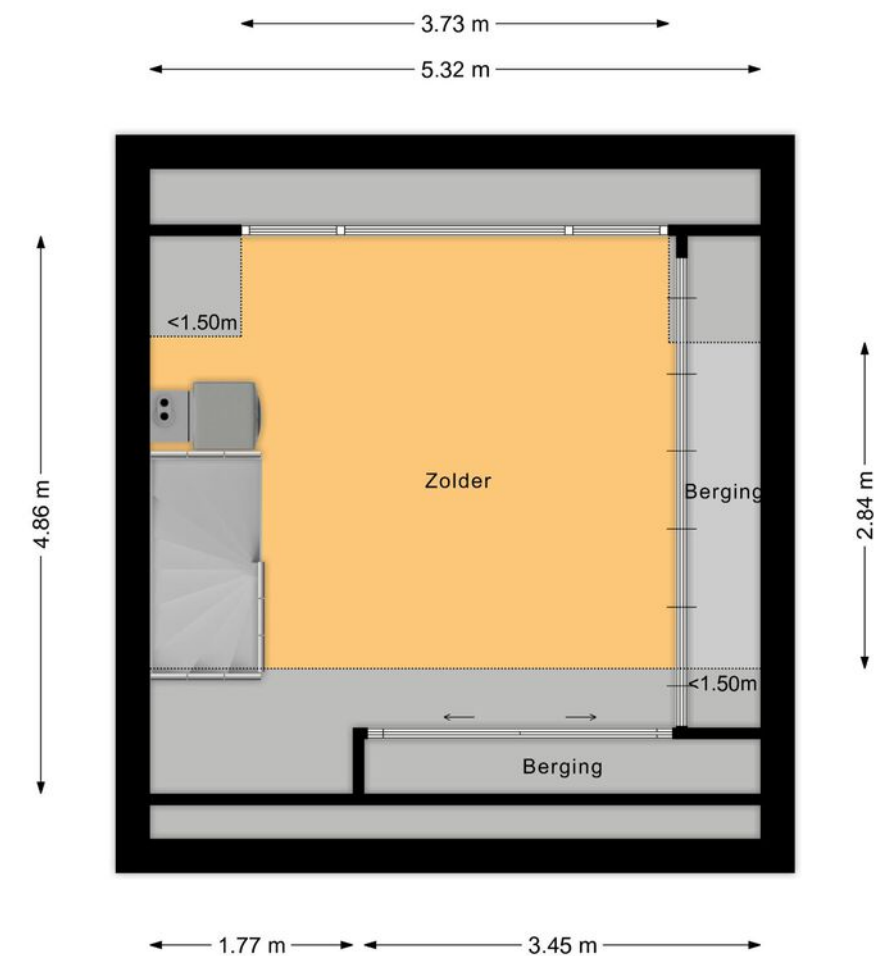
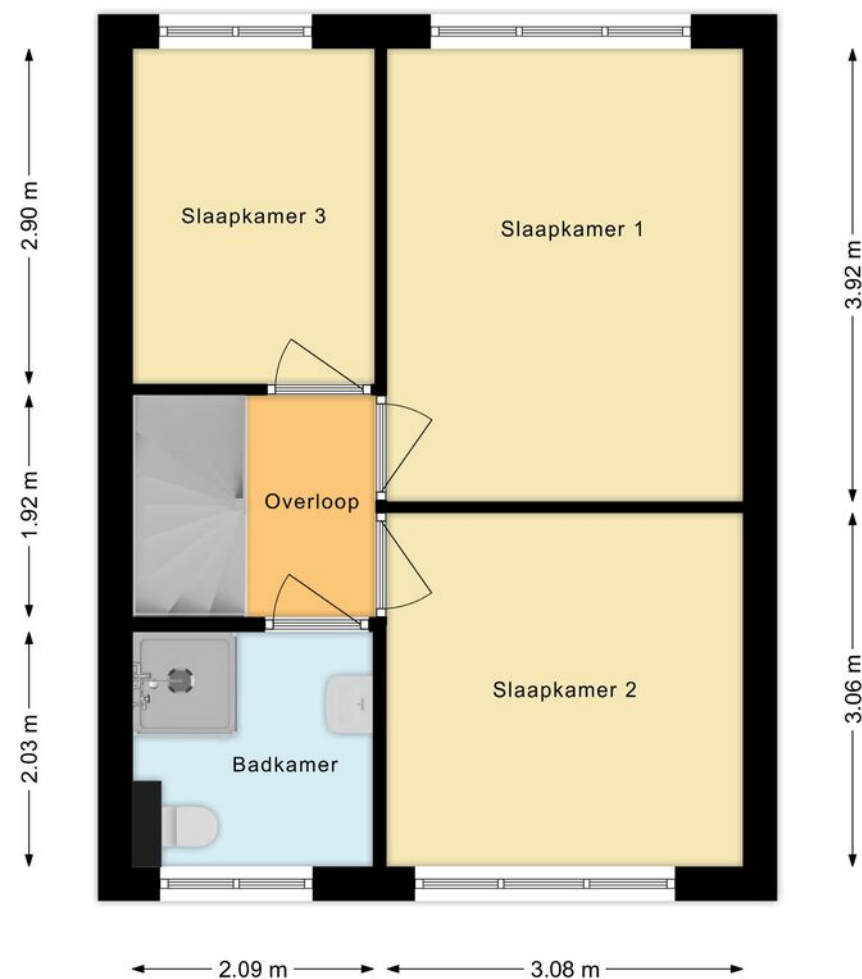


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

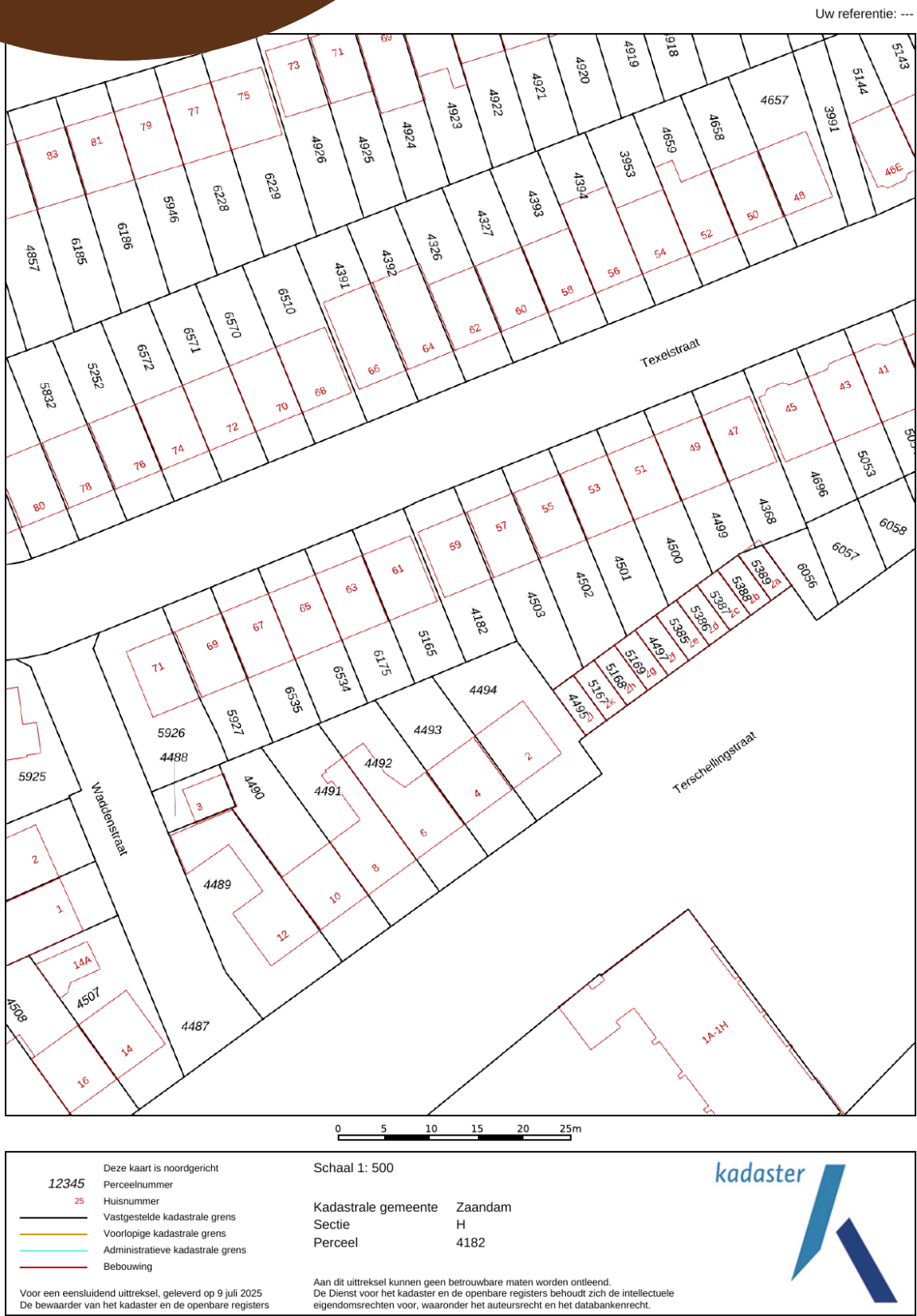
Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Rolgordijnen		•	
Jaloezieen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Schilderij ophangstelsysteem		•	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Kitchenaid		•	
Waterkoker		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/schermbord)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting gaat gedeeltelijk mee.		•	
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een netjes onderhouden woning op een toplocatie in Zaandam? Dit is je kans! Dit huis is de afgelopen jaren flink opgeknapt en daardoor direct te betrekken. Met een lichte en sfeervolle woonkamer, fraaie open keuken, drie ruime slaapkamers, keurig sanitair, een grote leefzolder en een zonnige tuin, biedt dit huis volop woonplezier. De ligging is ook ideaal: in een levendige en kindvriendelijke buurt met alles wat je nodig hebt op korte afstand. Kortom: een heerlijke plek om thuis te komen! Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 92,8 m²
- De hele woning is opgeknapt
- Sfeervolle woonkamer met erker en openslaande tuindeuren
- Nette open keuken met inbouwapparatuur
- Drie ruime en lichte slaapkamers
- Grote en mooie badkamer met toilet, wastafel en douchecabine
- Ruime leefzolder die volop mogelijkheden biedt

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de kleine, netjes verzorgde voortuin bereik je de voordeur van deze mooie woning. Na binnenkomst beland je eerst in een fraai afgewerkte entreehal met meterkast, garderobe, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer is voorzien van een mooie vloer en netjes afgewerkte wanden. Dankzij de erker aan

de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde, is de woonkamer heerlijk licht. Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd. Deze keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een strak design met witte keukenkastjes en een donker werkblad. De keuken is vernieuwd in 2023 en uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron, koelkast en vriezer.

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. De ruime slaapkamers beschikken over een lichte vloer en keurig afgewerkte wanden. Daarnaast genieten deze kamers van veel daglicht.

De ruime badkamer (2016) is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine met regendouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de ruime leefzolder. Dankzij de beschikbare ruimte biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Zo kun je hier een extra slaapkamer creëren, maar kun je de ruimte ook gebruiken als werk- of loungeplek. De zolderverdieping is fraai afgewerkt met een lichte vloer en strakke wanden. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is deze verdieping heerlijk ruim en licht. Op zolder zijn de wasmachine- en drogeraansluitingen te vinden.

Belangrijke informatie

Verder biedt deze verdieping veel opslagruimte.

Tuin:

Het huis beschikt over een ruime en zonnige tuin op het zuidoosten. De tuin is keurig betegeld en biedt ruimte voor meerdere gezellige zitplekken. De houten schuttingen zorgen voor veel privacy. Door de gunstige ligging kun je tot ongeveer 19:00 uur 's avonds genieten van de zon.

Er is een schuurtje aanwezig in de tuin. Deze biedt ruimte om tuinspullen op te bergen en/of fietsen te stallen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie eengezinswoning (1939) ligt aan een rustige weg in een geliefde en kindvriendelijke wijk. Het is een levendige buurt met veel gezinnen en echtparen. Met het Darwinpark, Vijfhoekpark, Burgemeester in 't Veldpark, De Zaanse Schans en natuurgebieden Het Jagersplas en Het Twiske op fietsafstand, zijn er volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving.

Het bruisende centrum van Zaandam ligt op slechts 10 minuten fietsen. Daar vind je een mooie mix van winkels, gezellige horeca en culturele faciliteiten. Basisscholen, middelbare scholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen en het Zaanse Medisch Centrum zijn met de fiets bereikbaar.

De bushalte en treinstations Kogerveld en Koog aan de Zaan liggen op loopafstand. NS-station Zaandam ligt op 10 minuten fietsafstand. Met de auto zijn zowel de A7 richting Purmerend en Hoorn als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Comfortabele en lichte eengezinswoning met zonnige tuin op het zuidoosten
- ✔ Voorzien van kunststof kozijnen
- ✔ Gelegen in een leuke buurt met vriendelijke buren
- ✔ Centrum op fietsafstand
- ✔ Alle denkbare voorzieningen in de nabijheid
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: C. Spouwmuur en vloer geïsoleerd in 2024
- ✔ Fundering wordt gemonitord en heeft de 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 1939. 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 binnen 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 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 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, Texelstraat 59

 **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