



**Beste
Bert,**

**Echt een fijne plek om
thuis te komen!**

Krommenie

Kruisstraat 14

 **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 € 400.000 k.k.

Woonoppervlakte
90 m²

Inhoud
340 m³

Perceeloppervlakte
107 m²

Energie label
C

De woonkamer



De ruime woonkamer heeft aan zowel de voor- als de achterzijde een grote raampartij, waardoor er veel natuurlijk licht binnen valt. Verder wordt de woonkamer grotendeels verlicht met inbouwspots.



De keuken

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft lichtgele keukenkastjes en een donker werkblad.



1e verdieping

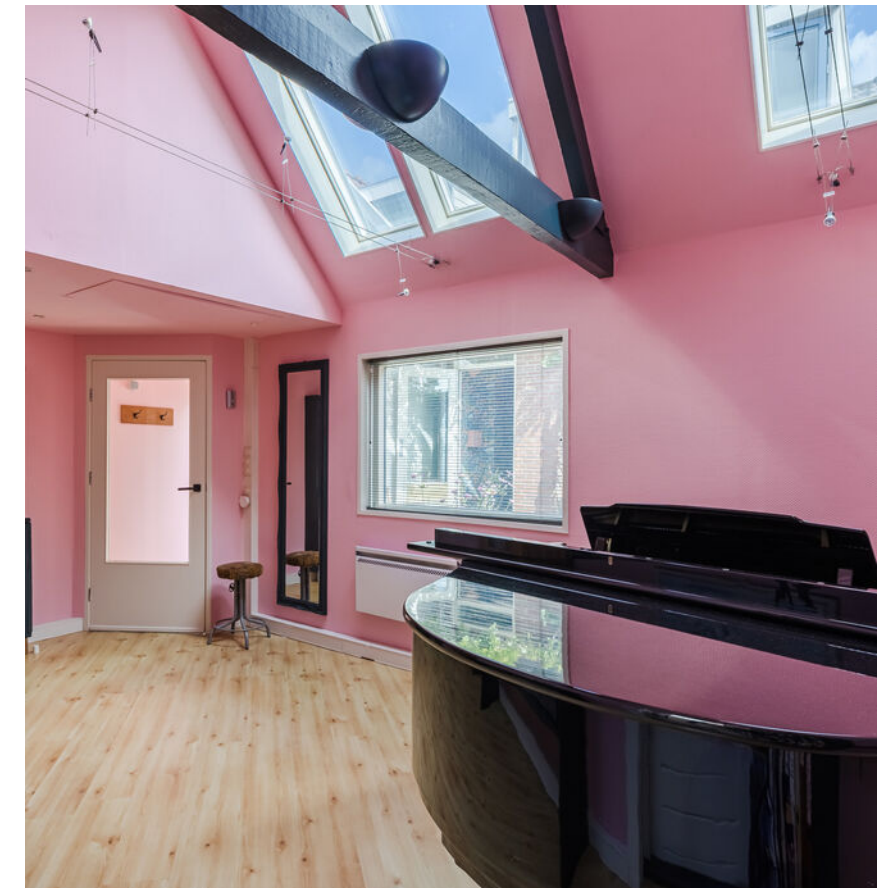
Twee slaapkamers
liggen aan de
voorzijde en één aan
de achterzijde. Allen
voorzien van veel
ruimte en licht!



Bijgebouw



Het huis beschikt over een groot en netjes afgewerkt bijgebouw, dat momenteel gebruikt wordt als studio. Het is uitgerust met perfecte geluidsisolatie, waardoor het ideaal is voor bijvoorbeeld muzikanten. De grote raampartijen zorgen hier voor een prettige lichtinval.



De tuin

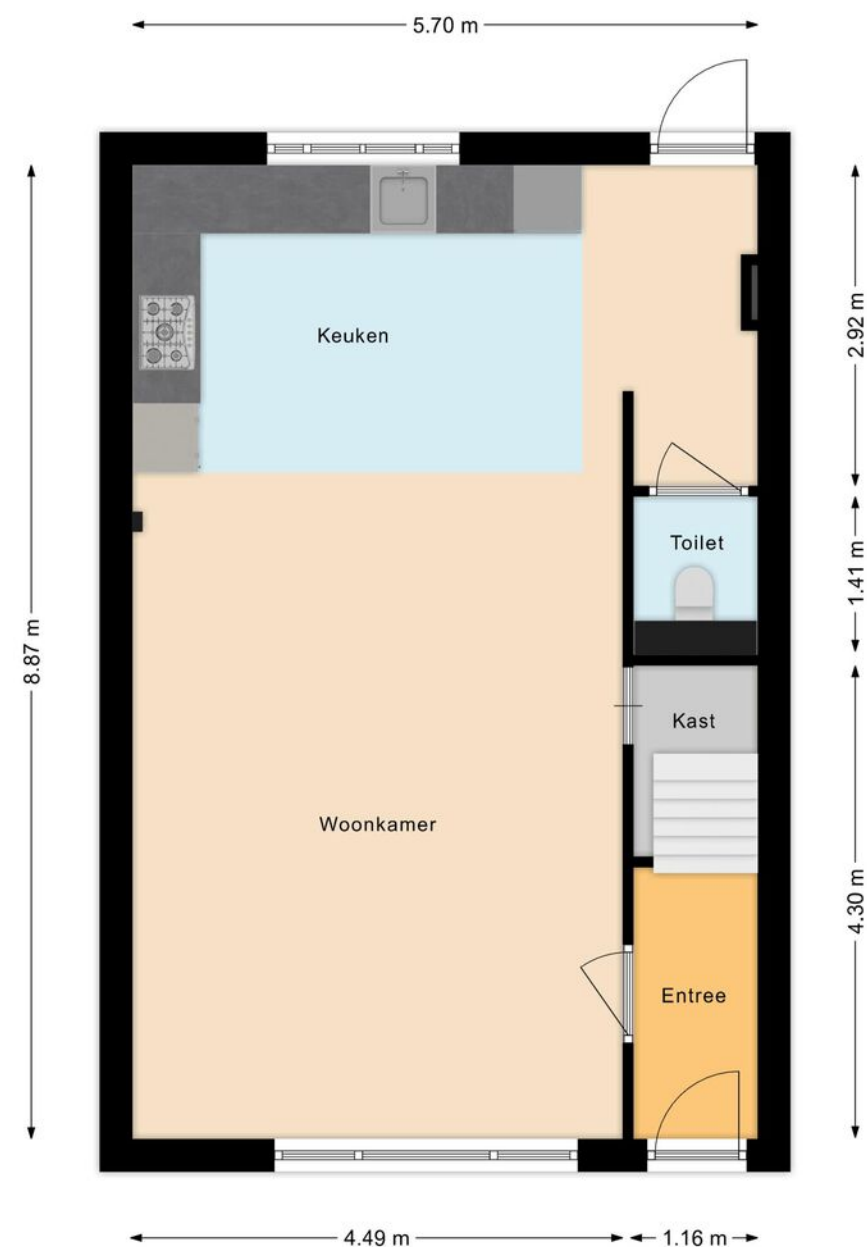


Het huis heeft een netjes aangelegde en sfeervolle achtertuin. De tuin is gezellig ingericht met zowel tegels als groen. Er is genoeg ruimte voor een comfortabele loungeplek, zodat je hier optimaal van het lekkere weer kunt genieten. De tuin is uitstekend beschut, wat zorgt voor veel privacy.



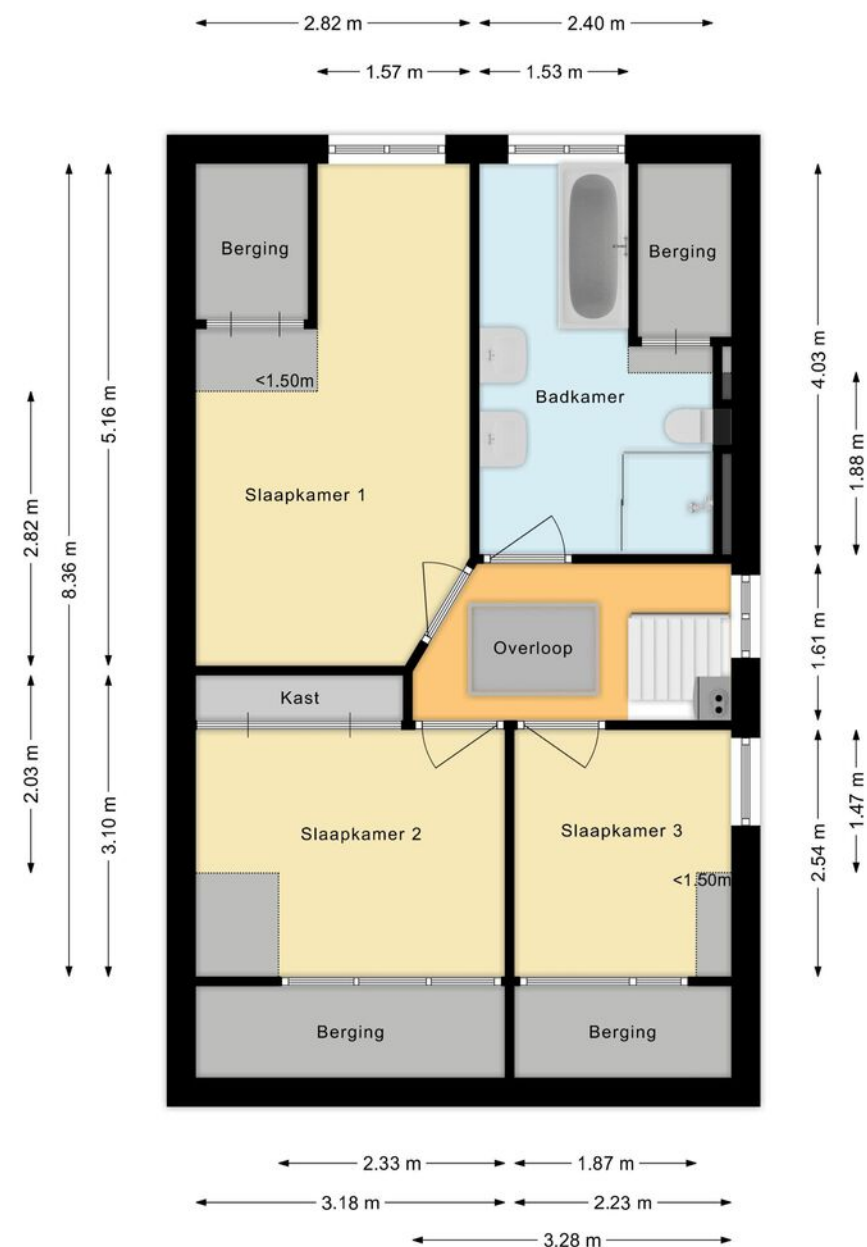
Plattegrond

Begane grond



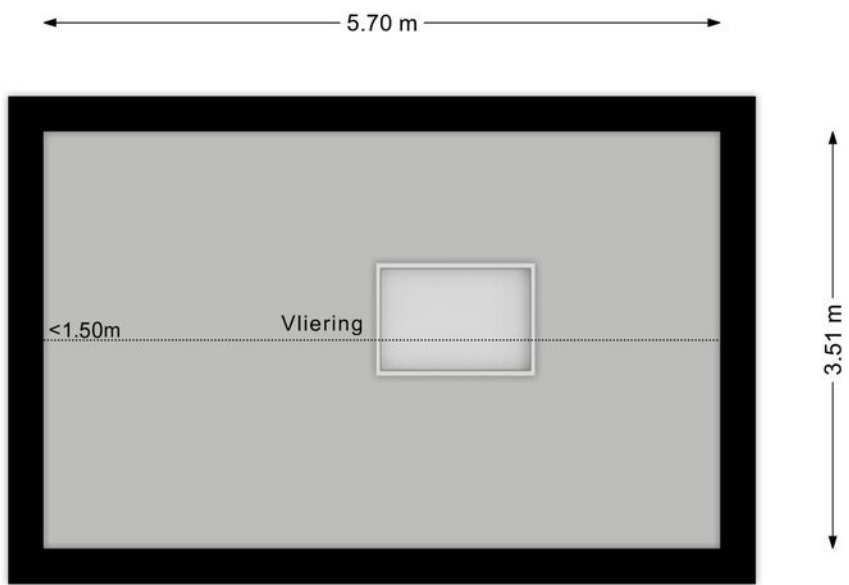
Plattegrond

Eerste verdieping



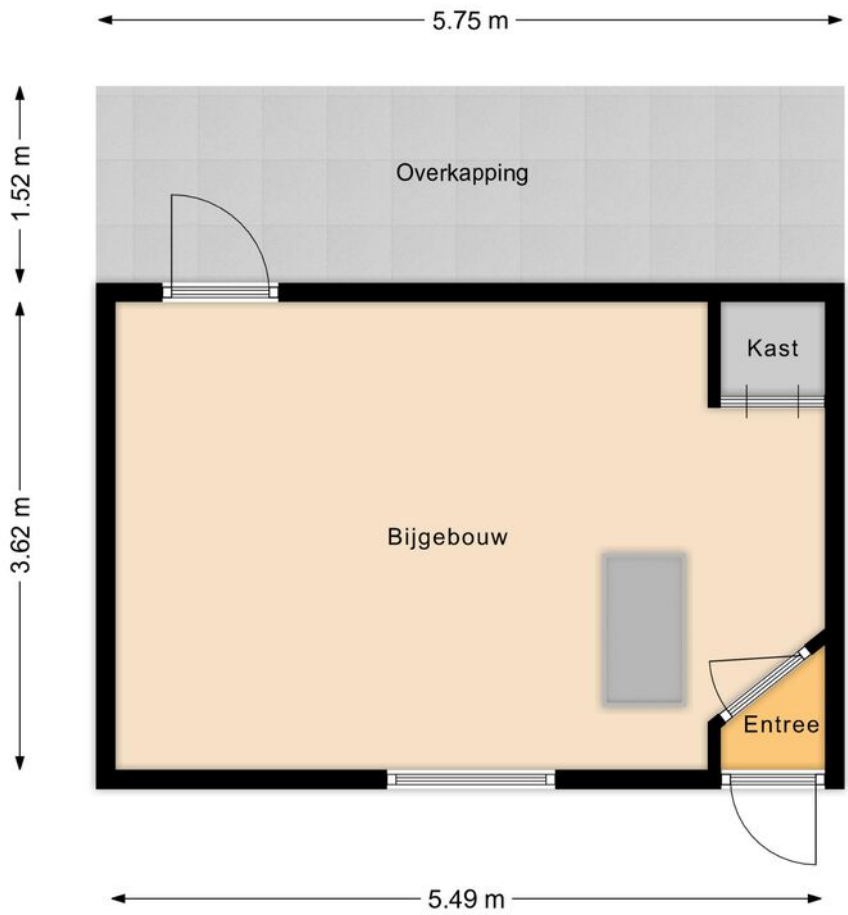
Plattegrond

Vliering



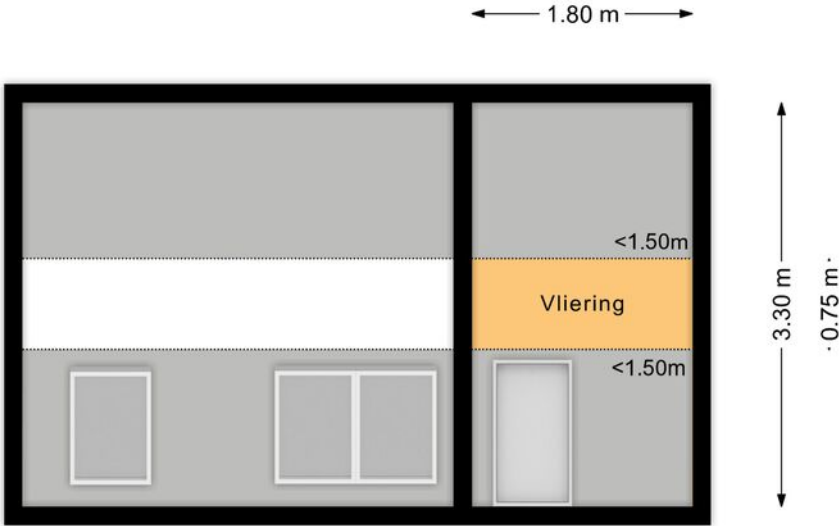
Plattegrond

Bijgebouw

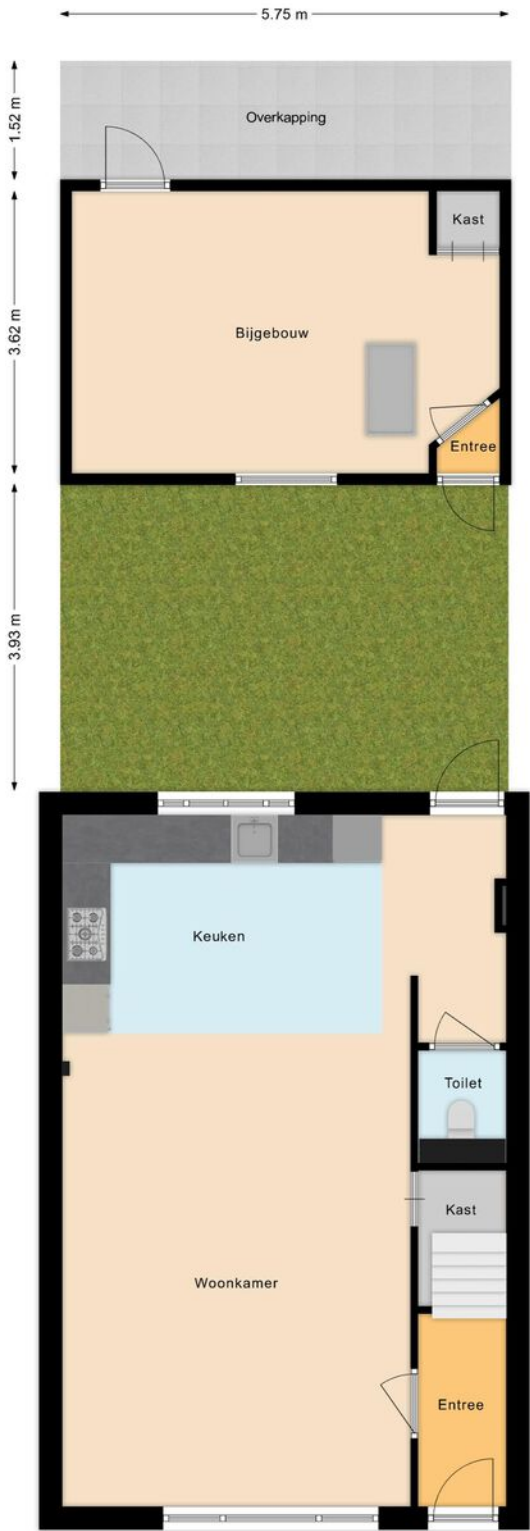


Plattegrond

Bijgebouw vliering



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: B Perceel: 1844



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Jaloezieën	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Wasmachine AEG	•		
Wasdroger AEG	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
(Sier)hek	•		
Tuintafel + 2 lage bankjes	•		
Parasol	•		
Over te nemen contracten			
CV			•
Zonnepanelen			•

Belangrijke informatie

Een perfect onderhouden, comfortabele en sfeervolle woning op een heerlijke plek! Dit charmante huis met vernieuwde fundering is direct te betrekken. Je vind hier onder andere een lichte woonkamer, grote keuken, drie volwaardige slaapkamers, een luxe badkamer en een gezellige tuin met veel privacy. En alsof dat nog niet genoeg is, beschik je als bewoner ook nog over een groot bijgebouw dat volop mogelijkheden biedt.

De ligging maakt het plaatje compleet: in een fijne en historische wijk, nabij het centrum en alle denkbare voorzieningen. Enthousiast? We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 90,2 m²
- Lichte en sfeervolle woonkamer met houten vloer
- Grote keuken met diverse apparatuur
- Drie ruime en fraai afgewerkte slaapkamers
- Royale en luxe badkamer met toilet, dubbele wastafel, ligbad en inloopdouche
- Dakkapel aan de voor- en achterzijde
- Ruim en mooi afgewerkt bijgebouw
- Sfeervolle achtertuin met volop privacy

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de straat bereik je de voordeur van deze fijne woning. Achter de voordeur bevindt zich een netjes afgewerkte entreehal met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer heeft aan zowel de voor- als de achterzijde een grote raampartij, waardoor er veel natuurlijk licht binnen valt.

Verder wordt de woonkamer grotendeels verlicht met inbouwspots. Er ligt een fraaie houten vloer en de wanden zijn hier netjes afgewerkt in verschillende kleuren.

Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd. Deze grote keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een mooi design met lichtgele keukenkastjes en een donker werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, oven, gasfornuis, koelkast en vriezer. Er is voldoende kastruimte, waaronder ook diverse lades.

De woonkamer biedt verder nog toegang tot een praktische bergkast en een netjes afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer. Van de drie slaapkamers liggen er twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde zijn de slaapkamers heerlijk ruim en licht. Ze beschikken over een mooie laminaatvloer en kleurrijke wanden. Alle kamers hebben toegang tot een berging.

De zeer ruime badkamer is afgewerkt met betegende tegels. Deze ruimte straalt veel luxe uit en is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, ligbad, designradiator en inloopdouche. Hier is gekozen voor inbouwspots als verlichting.

Belangrijke informatie

Vliering:

De vliering is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra opslagruimte.

Bijgebouw:

Het huis beschikt over een groot en netjes afgewerkt bijgebouw, dat momenteel gebruikt wordt als studio. Het is uitgerust met perfecte geluidsisolatie, waardoor het ideaal is voor bijvoorbeeld muzikanten. De grote raampartijen zorgen hier voor een prettige lichtinval. Verder zijn er inbouwspots aanwezig. Het bijgebouw beschikt ook nog over een vliering (met vlizotrap) waar je nog lekker wat opbergruimte hebt. Tevens vinden we hier de opstelling voor het witgoed.

Tuin:

Het huis heeft een netjes aangelegde en sfeervolle achtertuin. De tuin is gezellig ingericht met zowel tegels als groen. Er is genoeg ruimte voor een comfortabele loungeplek, zodat je hier optimaal van het lekkere weer kunt genieten. De tuin is uitstekend beschut, wat zorgt voor veel privacy.

Achterin de tuin staat het bijgebouw. Aan het bijgebouw grenst een houten overkapping, die ruimte biedt om fietsen te stallen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is voldoende openbare parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning

- ✔ Lichte, sfeervolle en comfortabele woning met heerlijke tuin (zuidwest) en groot bijgebouw
- ✔ Perfect onderhouden
- ✔ Grote studio met perfecte geluidsisolatie, ideaal voor muzikanten
- ✔ Funderingsherstel in 2018
- ✔ Centrum op loopafstand
- ✔ Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Volle eigendom
- ✔ CV ketel betreft een huurketel, huur bedraagt € 33,66- per maand

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 1925. 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 gebruiksoveroppervlakte.

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 geldverstrekker 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.

Krommenie oost:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op dit perceel artikel 55 Wet Bodembescherming van toepassing is.

Op 8 januari 2002 is door de gemeente Zaanstad een definitieve beschikking m.b.t. de locatie Krommenie-Oost afgegeven met een bijlage met de percelen die wel en niet gesaneerd hoeven te worden. De tuin van het verkochte object staat op de lijst van niet te saneren tuinen.

Bekendheidsclausule

Koper is ermee bekend dat;

- Er een recht van voetpad geldt ten gunste van Kruisstraat 14 Krommenie om van en naar de woning te komen.
- De daadwerkelijke situatie afwijkt van de erfgrens, de studio staat op gemeente grond.

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, Kruisstraat 14

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