



**Beste  
Bert,**

**Dit wordt mijn thuis!**

**Zaandam**

Brikstraat 46

 **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 € 499.000,- k.k.**

Woonoppervlakte

**116 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**415 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**287 m<sup>2</sup>**

Energielabel

**C**

# De woonkamer

Heerlijk lichte  
doorzonwoonkamer  
met grote ramen en  
gezellige keuken vol  
comfort.



# De keuken



Aan de achterzijde ligt  
de ruime open keuken  
met  
inbouwapparatuur,  
lichte uitstraling en  
directe toegang tot de  
tuin.



# De 1e verdieping

Drie gezellige slaapkamers, een slimme bergkast en een handige wasruimte.



# De badkamer

De royale badkamer is licht betegeld en beschikt over een zwevend toilet, een praktisch badmeubel met wastafel, ligbad, douchecabine en een designradiator.



# De 2e verdieping

Vaste trap naar lichte overloop met bergruimte en royale vierde slaapkamer.



# De tuin

Diepe, sfeervolle  
achtertuin met  
overkapping, berging,  
achterom en rustige  
zonplek.

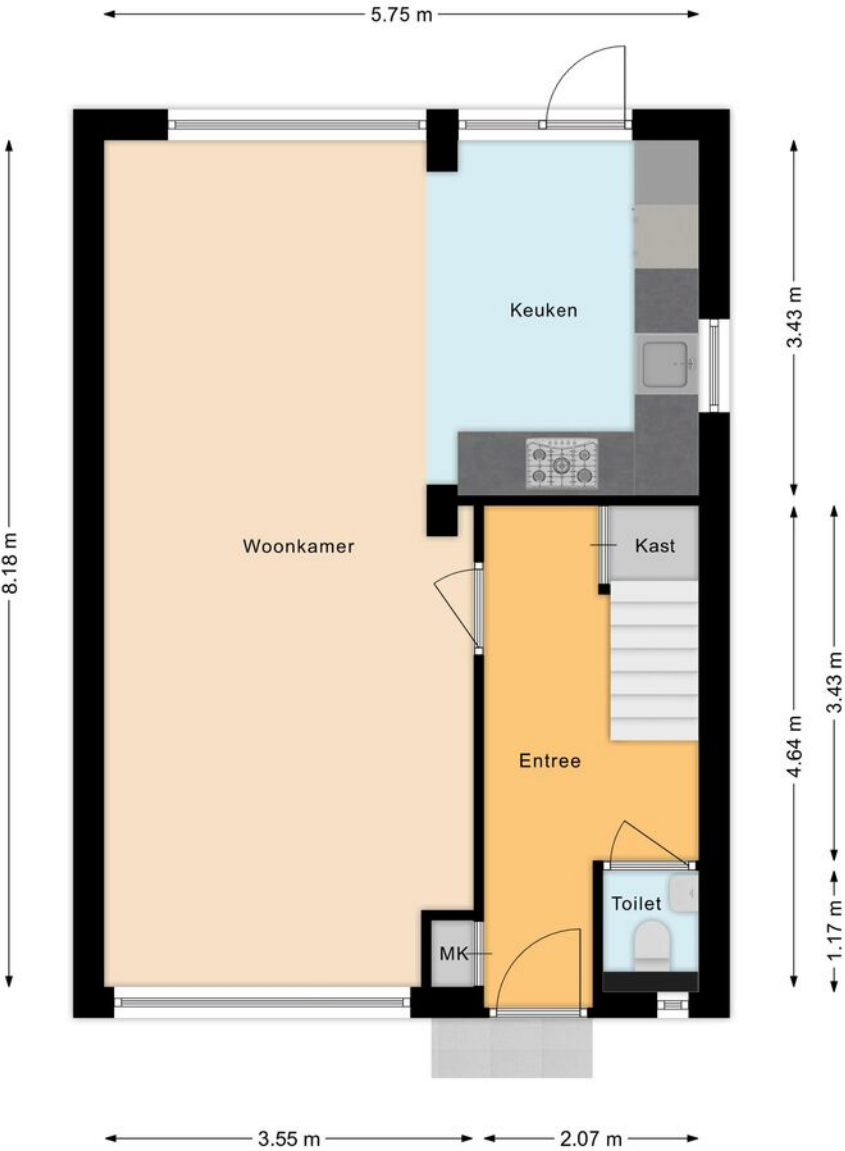


Berging, garage en  
overkapping bieden  
volop ruimte, comfort  
en handige  
buitenvoorzieningen.



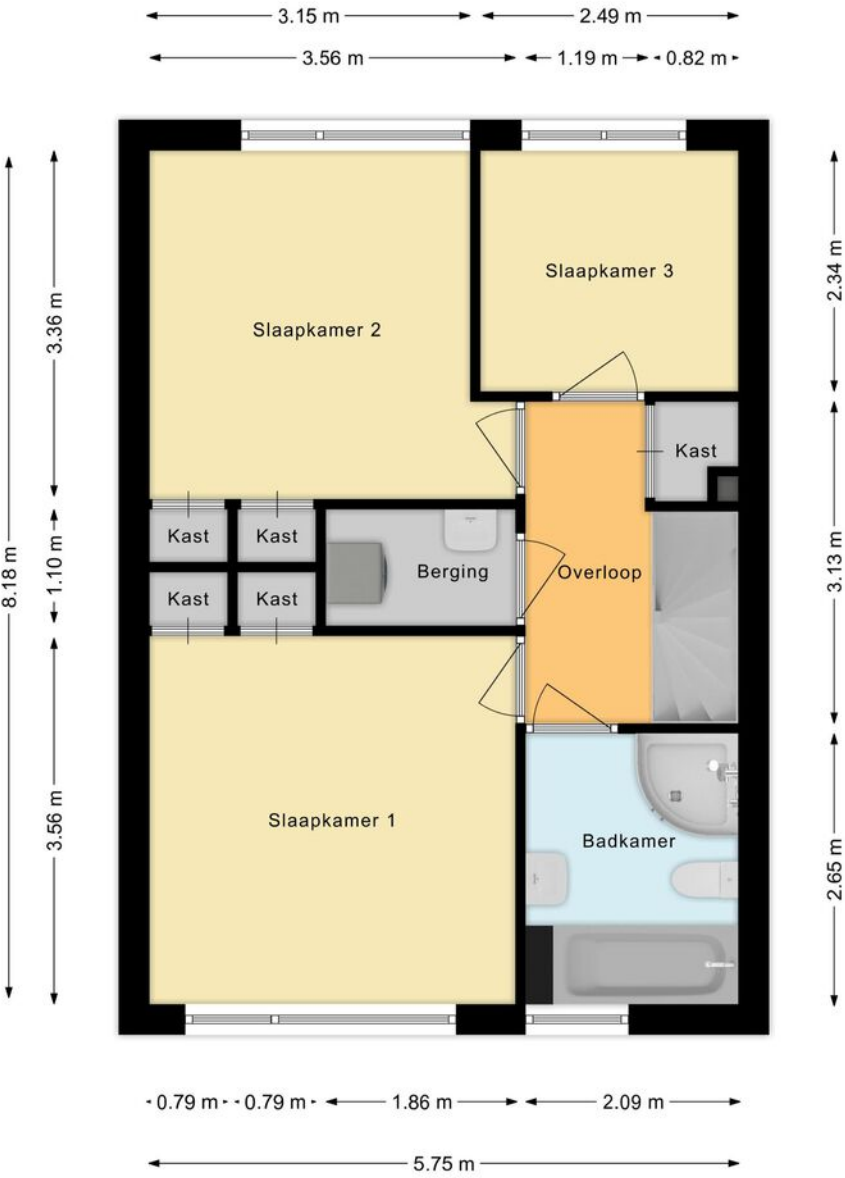
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



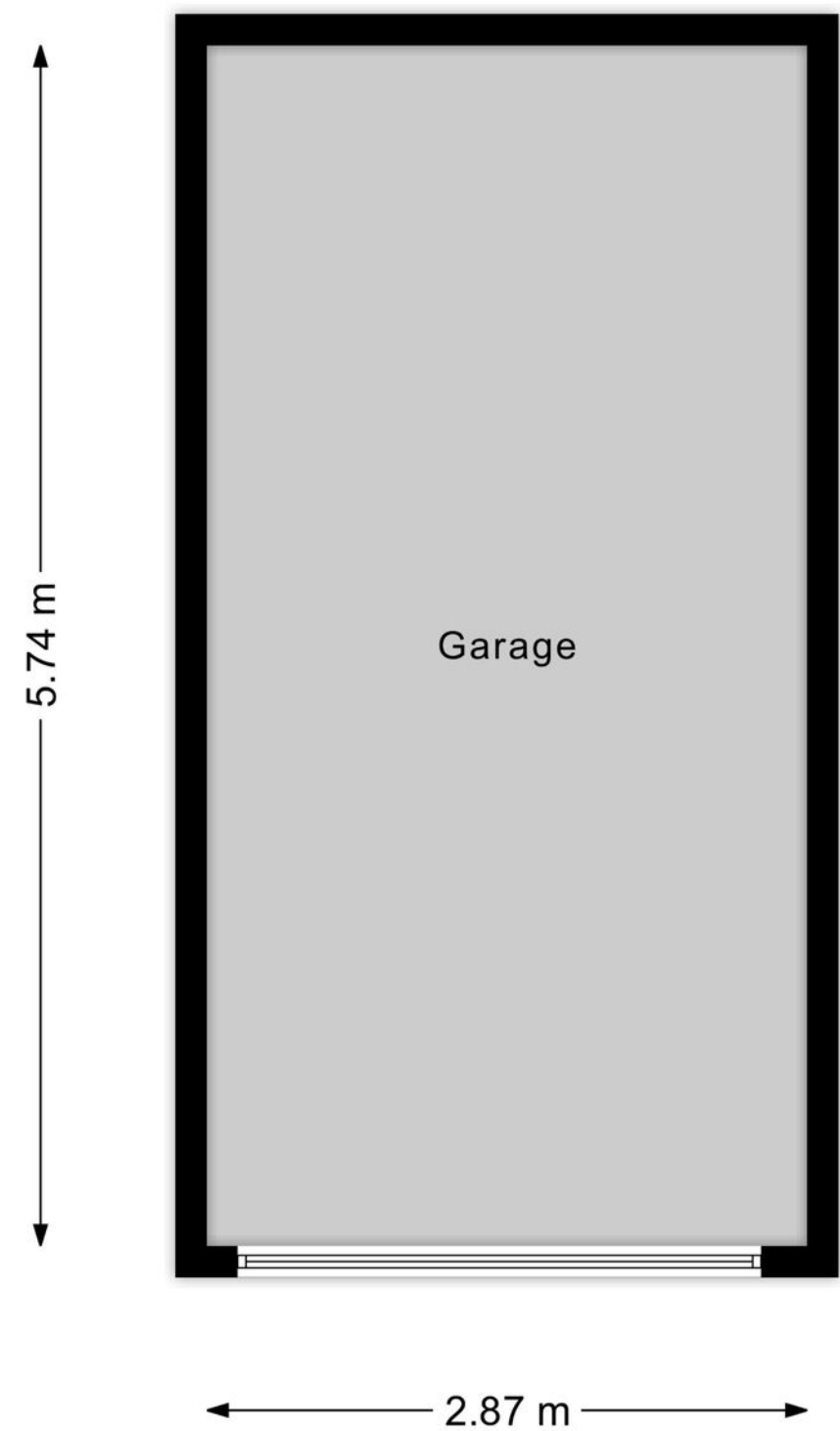
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Garage





# Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | •             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   |               | •        |              |
| Gordijnrails                         | •             |          |              |
| Gordijnen                            |               | •        |              |
| Overgordijnen                        |               | •        |              |
| Vitrages                             |               | •        |              |
| Jaloezieen                           | •             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren             | •             |          |              |
| Vloerbedekking                       | •             |          |              |
| Plavuizen                            | •             |          |              |
| Designradiator(en)                   | •             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Oven                                 | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 | •             |          |              |
| Vaatwasser                           | •             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               | •        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Toilet                               | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                      | •             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                | •             |          |              |
| Fontein                              | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Ligbad                                                              | •             |          |              |
| Douche (cabine/schermb)                                             | •             |          |              |
| Wastafel                                                            | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                      | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                     | •             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                            | •             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                      | •             |          |              |
| Badkamer Wastafel                                                   | •             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | •             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | •             |          |              |
| Rookmelders                                                         | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | •             |          |              |
| CV-installatie                                                      | •             |          |              |
| Boiler                                                              | •             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             |               | •        |              |
| Waterslot wasautomaat                                               | •             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                         |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | •             |          |              |
| Beplanting                                                          | •             |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | •             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | •             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | •             |          |              |
| Water ton                                                           | •             |          |              |
| (Sier)hek                                                           | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

Een heerlijke hoekwoning met royale zijtuin én garage, klaar om helemaal naar jouw eigen smaak in te richten! Dit charmante huis biedt volop ruimte en mogelijkheden. Geniet van de lichte woonkamer, de ruime keuken, vier volwaardige slaapkamers en een royale badkamer. En buiten? Daar vind je een diepe, groene achtertuin met gezellige houten overkapping, veel privacy en een fijne berging, een plek waar je ieder seizoen kunt genieten.

Of je nu op zoek bent naar een fijn familiehuis of gewoon een plek waar je je meteen thuis voelt, hier ligt je toekomst!

De woning ligt in een populaire, kindvriendelijke buurt, met scholen, winkels en het centrum van Zaandam om de hoek. Kortom: een ideale gezinswoning met ruimte, groen en kansen op een toplocatie! We nemen je graag mee:

- Woongenot: 116 m<sup>2</sup>
- Garage bereikbaar via het binnenterrein
- Ruime doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier grote en lichte slaapkamers
- Royale badkamer met toilet, wastafel, ligbad en douchecabine
- Diepe achtertuin met houten overkapping en ruime berging

Indeling van de woning:

Begane grond

Via de groene voortuin kom je bij de overdekte voordeur van deze fijne hoekwoning. Binnen word je ontvangen in een ruime entreehal met toegang tot de meterkast, een modern toilet met fonteintje, de trapopgang, een handige bergkast en natuurlijk de woonkamer.

De ruime doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de brede raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hier geniet je de hele dag van zon en uitzicht op groen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, magnetron, gasfornuis, koelkast en vriezer. Via de openslaande deur stap je zo de achtertuin in – ideaal voor zomerse dagen.

# Belangrijke informatie

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruim bemeeten slaapkamers, waarvan er twee zijn voorzien van praktische kastruimte. Dankzij de grote ramen zijn alle kamers heerlijk licht. Daarnaast zijn op deze verdieping kunststof kozijnen geplaatst, wat zorgt voor extra comfort en onderhoudsgemak. Verder vind je hier een aparte berging met wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger, een extra bergkast en de royale badkamer.

De badkamer is comfortabel en compleet uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel, zwevend toilet en designradiator. De inbouwspotjes maken het geheel helemaal af.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Hier vind je een ruime overloop met cv-installatie en bergruimte, plus de vierde slaapkamer. Deze kamer is royaal van formaat en heeft twee dakramen die voor een fijne lichtinval zorgen. Met het toevoegen van een groot dakkapel aan de achterzijde realiseer je een echte droomslaapkamer. Ook hier is bergruimte aanwezig, ideaal voor koffers of seizoensspullen.

Tuin

De woning beschikt over een diepe en sfeervol aangelegde achtertuin, met een combinatie van groen, tegels en siergrind. Dankzij de beschutte ligging kun je hier in alle rust genieten van de zon. Achterin de tuin staat een royale houten overkapping, perfect voor een gezellige loungehoek of buitendiner. Daarnaast is er een grote berging voor fietsen en tuingereedschap en een achterom voor extra gemak.

Parkeren

Voor de deur is voldoende parkeergelegenheid en via het binnenterrein, bereikbaar na een slagboom, beschik je over je eigen garage.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fijne eengezinswoning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Pelders- en Hoornseveld. Op loopafstand vind je winkelcentrum Gibraltar voor al je dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider aanbod fiets je in slechts 10 minuten naar het bruisende centrum van Zaandam, waar je naast talloze winkels ook gezellige horecagelegenheden en culturele hotspots ontdekt.

Hou je van natuur en ontspanning? In de directe omgeving liggen het Darwinpark, het Burgemeester In 't Veldpark en recreatiegebied Het Twiske, perfect voor een wandeling, sportieve activiteit of een dagje buiten met het gezin. Verder zijn er volop scholen, kinderdagverblijven, sportfaciliteiten en het Zaanse Medisch Centrum in de buurt.

Qua bereikbaarheid zit je hier ideaal: zowel Station Zaandam als Station Zaandam Kogerveld zijn eenvoudig per fiets te bereiken en brengen je snel naar o.a. Amsterdam en Schiphol. Ook de bushalte ligt praktisch om de hoek. Ga je met de auto? Binnen enkele minuten rijd je de A7 op richting Purmerend en Hoorn of de A8 met een snelle aansluiting op de A10 richting Amsterdam.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Een ruime en comfortabele woning met diepe achtertuin
- ✔ Helemaal naar eigen smaak te moderniseren
- ✔ Mogelijkheid tot aankoop zonder garage
- ✔ Servicekosten binnenterrein: € 292,- per jaar maar niet verplicht
- ✔ Heerlijk veel lichtinval in alle ruimtes
- ✔ Winkelcentrum op steenworp afstand
- ✔ Alle voorzieningen binnen handbereik
- ✔ Openbaar vervoer vlakbij
- ✔ Goede aansluiting op de uitvalswegen
- ✔ Energielabel C
- ✔ 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 hypotheek(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 1970. 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 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 geldverstrekende 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, Brikstraat 46

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**