



**Beste
Bert,**

**Wauw, wat een fijne
woning!**

Zaandam

Frans Halsstraat 88

 **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 € 550.000 k.k.

Woonoppervlakte
129 m²

Inhoud
466 m³

Perceeloppervlakte
90 m²

Energielabel
C

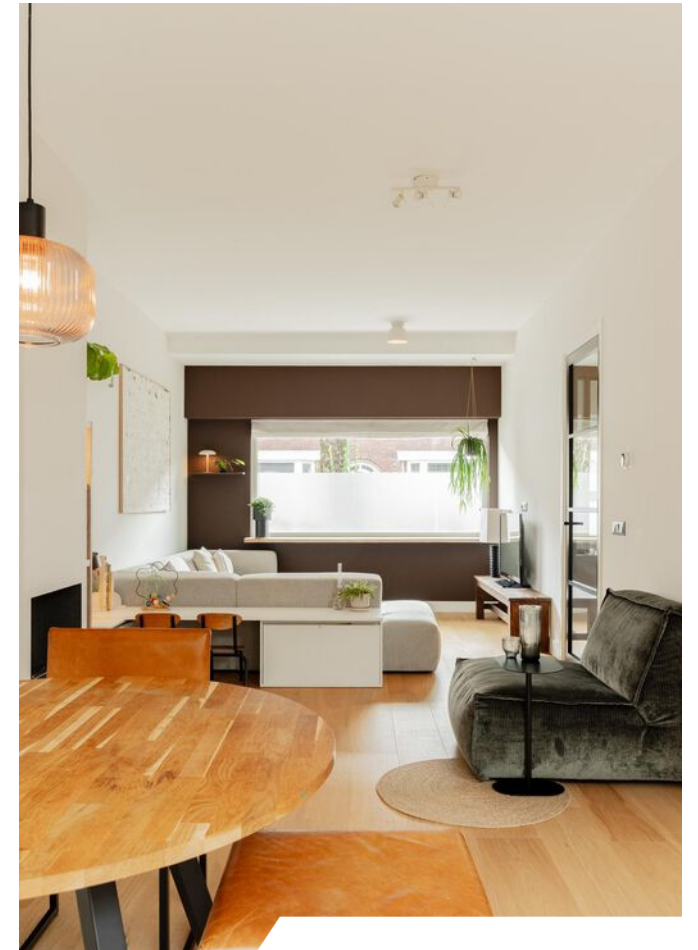
De woonkamer



De ruime, sfeervolle woonkamer heeft grote raampartijen, een sfeervolle eikenhouten vloer en een bio-ethanol haard.

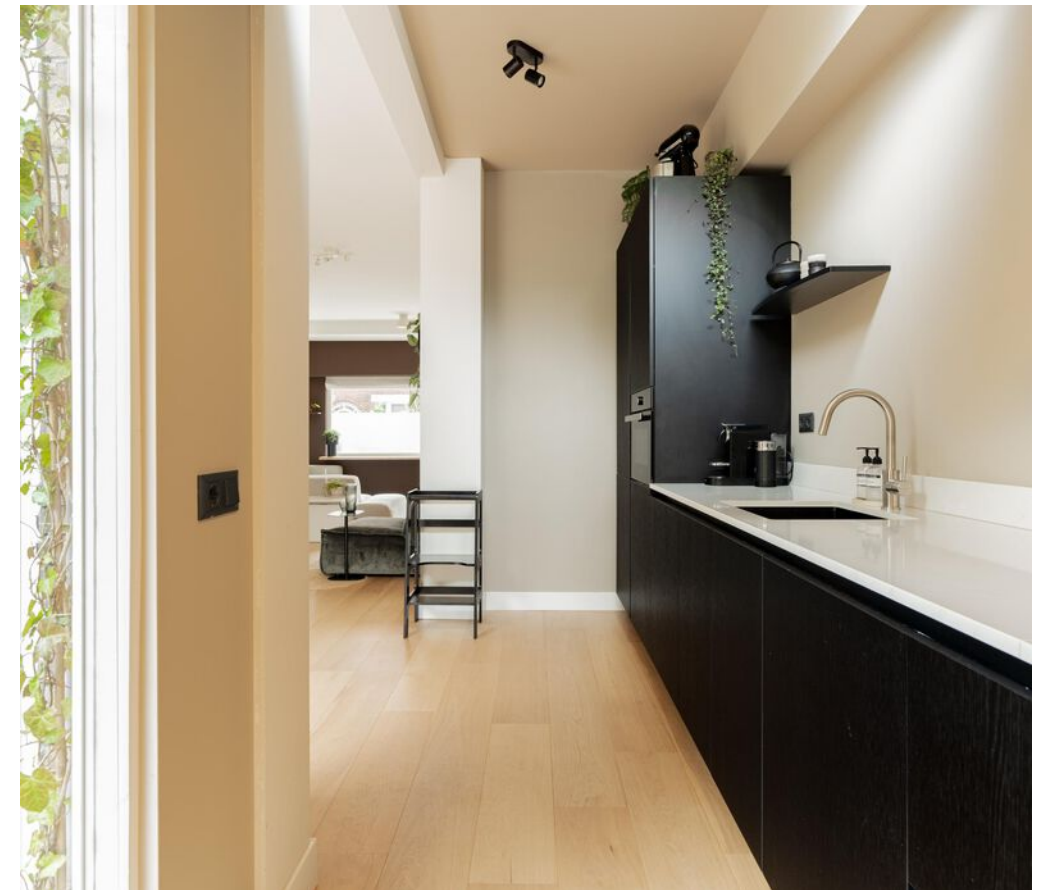
Door de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel lichtinval.





De keuken

De halfopen keuken is netjes en strak afgewerkt. De keuken biedt toegang tot de achtertuin.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je ook drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch ingedeeld en licht afgewerkt.



Het sanitair

Op de eerste verdieping tref je de badkamer. De badkamer is modern uitgevoerd met een terrazzo wastafel, Grohe-kranen, inloopdouche en vloerverwarming.

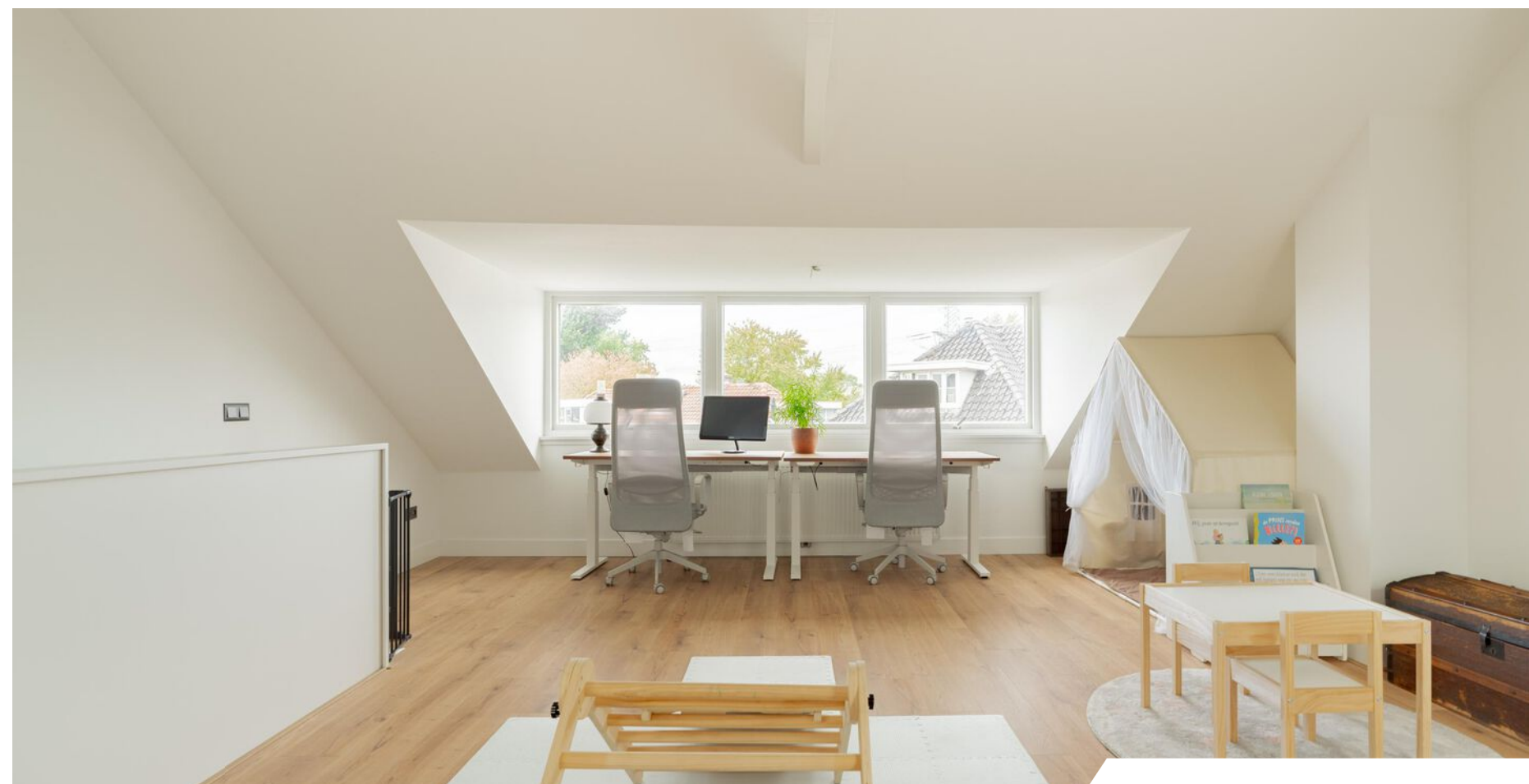
Op de begane grond is het separaat toilet gesitueerd.



De zolder

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime vierde slaapkamer. Deze kamer kan eventueel worden opgesplitst in twee ruimtes.

Door het dakkapel en de dakramen geniet de ruimte van fijn lichtinval.

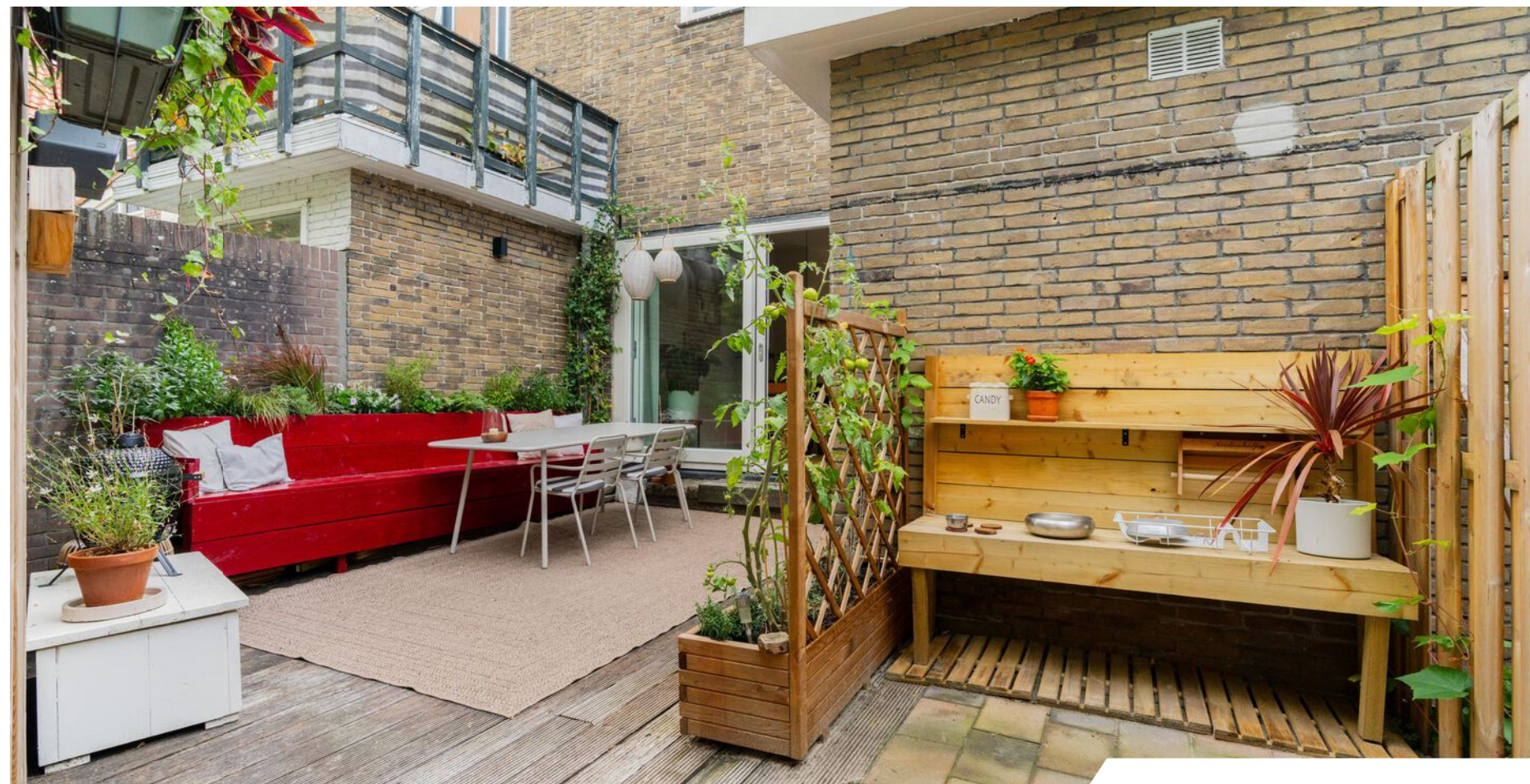
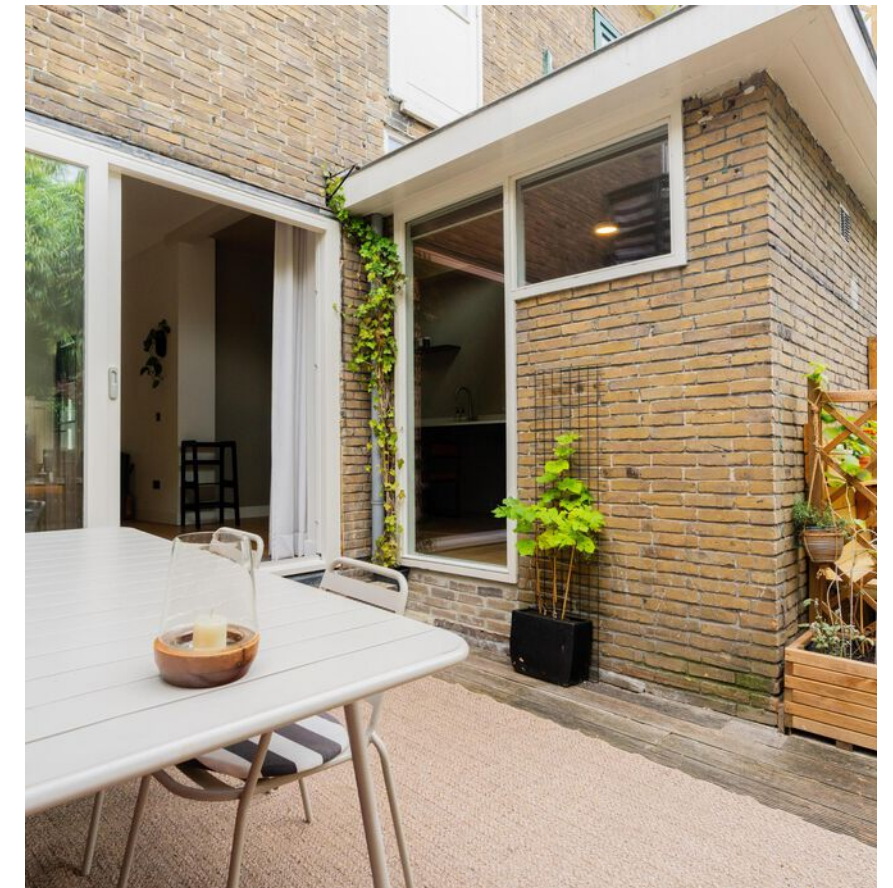


De tuin



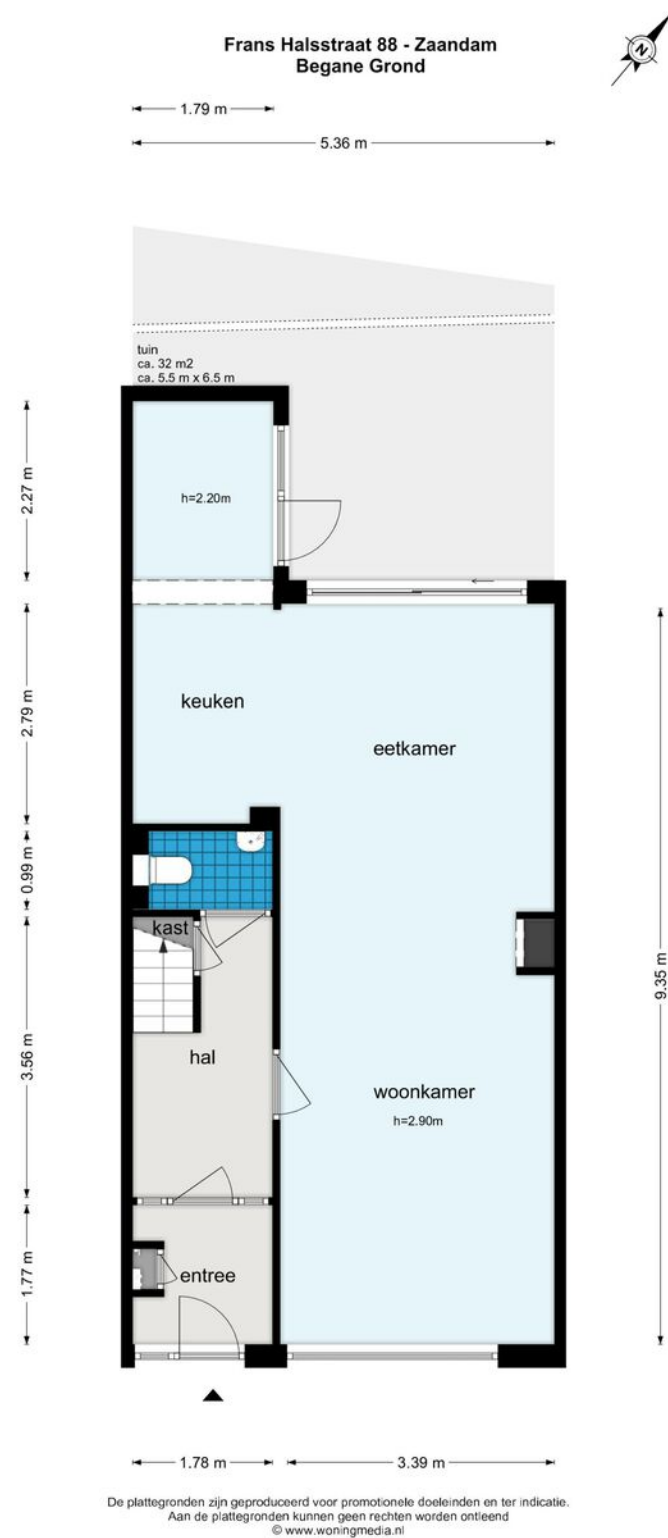
De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui en biedt veel privacy. Dankzij de westelijke ligging kun je hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

Een fijne plek om te ontspannen of te dineren in de buitenlucht.



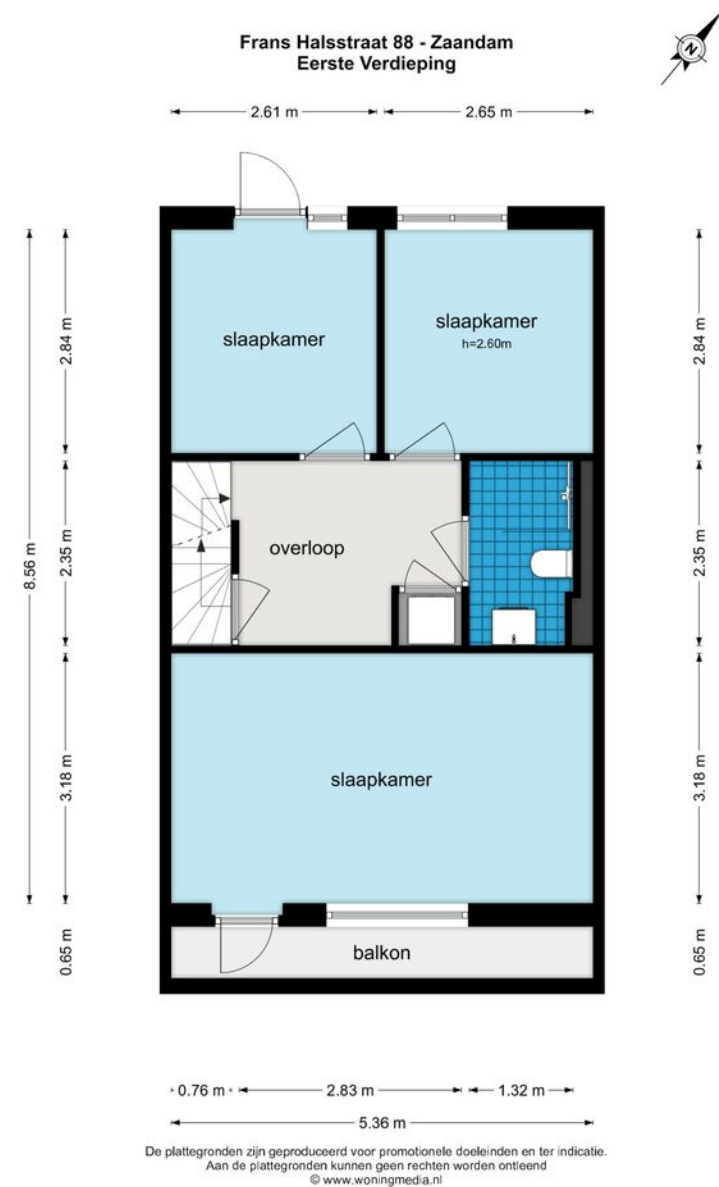
Plattegrond

Begane grond



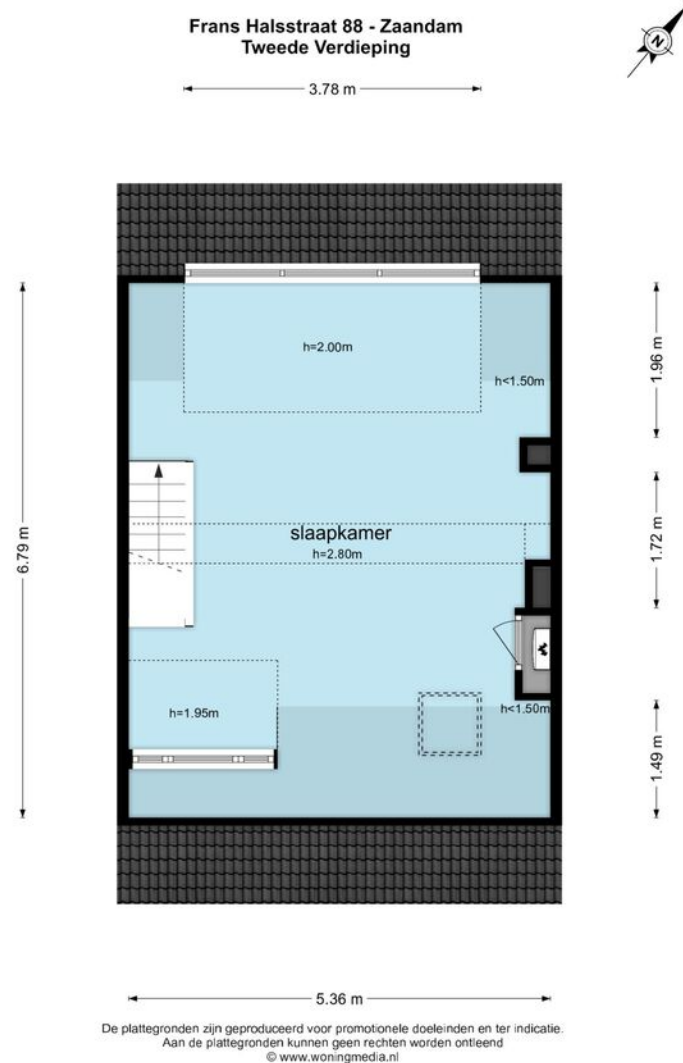
Plattegrond

Eerste verdieping



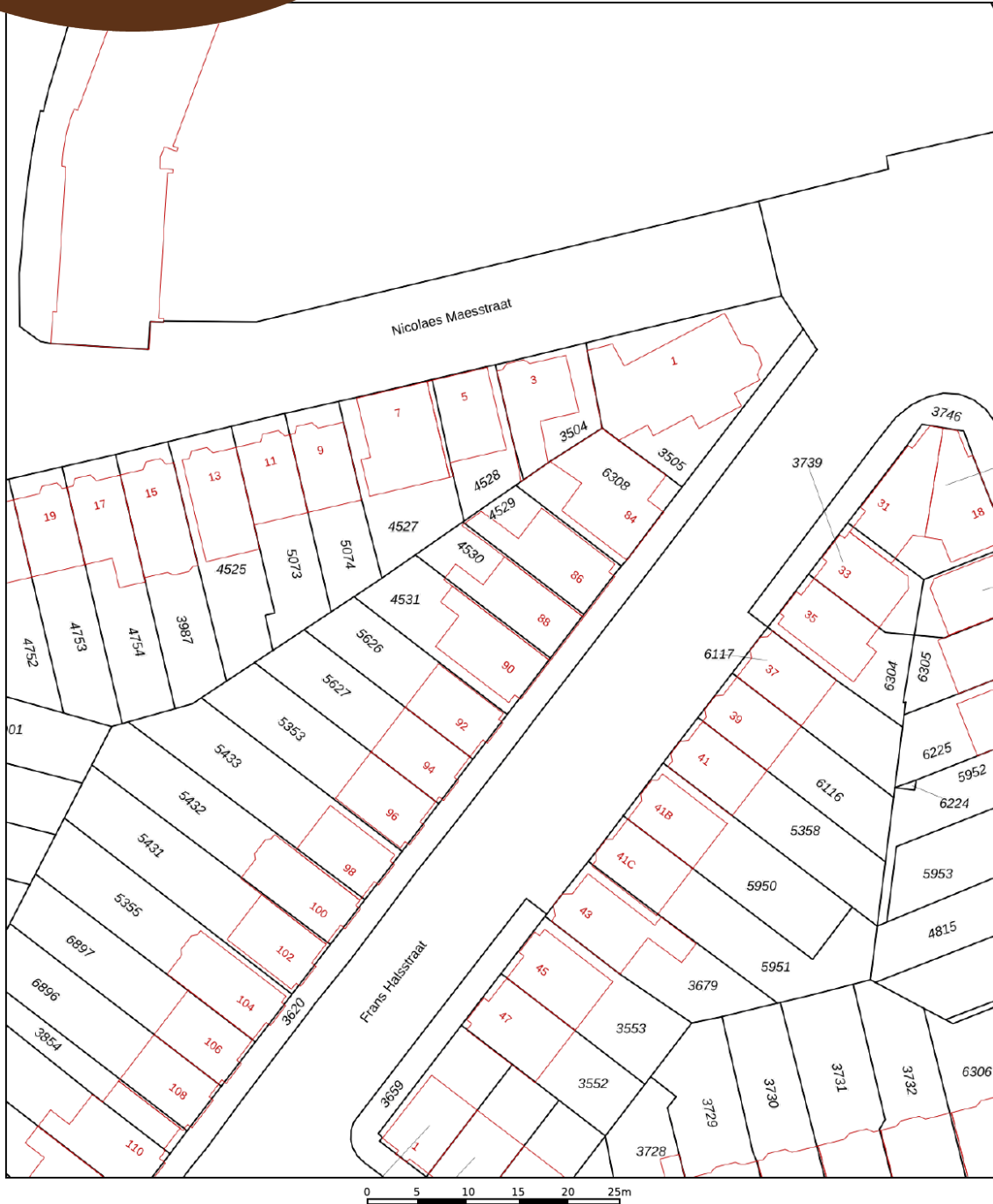
Plattegrond

Tweede verdieping



Ligging

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie H

Perceel 4530

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
Kledingkast grote slaapkamer	•		
Legplank bij keuken en zitbank	•		
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Rolgordijnen			•
Jaloezieen			•
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Schilderij boven bank			•
Schilderij eetkamer			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder		•	
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Badkamerspiegel Anti condens	•		
Badkamer Doucherek	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting			•
Rode buitenbank met plantenbak	•		
Buitenverlichting	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Plantenbakken met rek in tuin en dakterras			•
Vloerbekleding dakterras en balkon	•		

Belangrijke informatie

Wauw, wat een fijne woning en helemaal instapklaar! Deze recent grotendeels gerenoveerde jaren '30 woning in de geliefde Schildersbuurt combineert sfeer met hedendaags wooncomfort. Met een woonoppervlak van circa 129 m², vier slaapkamers en een zonnige tuin op het westen is dit een plek waar je je meteen thuis voelt. Het energielabel C en diverse moderniseringen maken het huis bovendien aantrekkelijk voor de toekomst.

De ligging is ideaal: rustig, maar met winkels, scholen, sportvoorzieningen en station Zaandam op korte afstand. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging! We nemen je mee:

- woonoppervlak circa 129 m²
- bouwjaar 1932, in 2023-23024 grotendeels gerenoveerd
- sfeervolle woonkamer met veel lichtinval
- halfopen keuken met nette afwerking
- vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- moderne badkamer met terrazzo wastafel en Grohe-kranen
- vloerverwarming op begane grond en in de badkamer
- vernieuwde fundering
- voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat

Indeling van de woning

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree met hal, meterkast en trapopgang. De ruime woonkamer heeft grote raampartijen, een sfeervolle eikenhouten vloer en een bio-ethanol haard. De halfopen keuken is netjes afgewerkt en biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn praktisch ingedeeld en licht afgewerkt. De badkamer is modern uitgevoerd met een terrazzo wastafel, Grohe-kranen, inloofdouche en vloerverwarming.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime vierde slaapkamer. Deze kamer kan eventueel worden opgesplitst in twee ruimtes.

Belangrijke informatie

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui en biedt veel privacy. Dankzij de westelijke ligging kun je hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon. Een fijne plek om te ontspannen of te dineren in de buitenlucht.

Ken je de omgeving al?

De Frans Halsstraat ligt in de gewilde Schildersbuurt van Zaandam. Je woont hier rustig, maar met het centrum van Zaandam, het NS-station en de uitvalswegen richting Amsterdam op korte afstand. Voorzieningen als scholen, winkels en sportclubs zijn in de buurt te vinden.

Kenmerken van de woning

- ✔ karakteristieke jaren '30 woning met modern comfort
- ✔ energielabel C
- ✔ de voortuin wordt gehuurd van de gemeente
- ✔ kunststof schuifpui naar de tuin
- ✔ zonnige achtertuin met volop avondzon en veel privacy
- ✔ gelegen in een geliefde buurt nabij alle voorzieningen

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1932. 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 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 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 geldverstreckende 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.**



Zaandam, Frans Halsstraat 88

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!



**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