



**Beste
Bert,**

**Een jaren '30 woning
met mogelijkheden!**

Zaandijk

Tuinstraat 31

 **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 € 285.000 k.k.

Woonoppervlakte
65 m²

Inhoud
259 m³

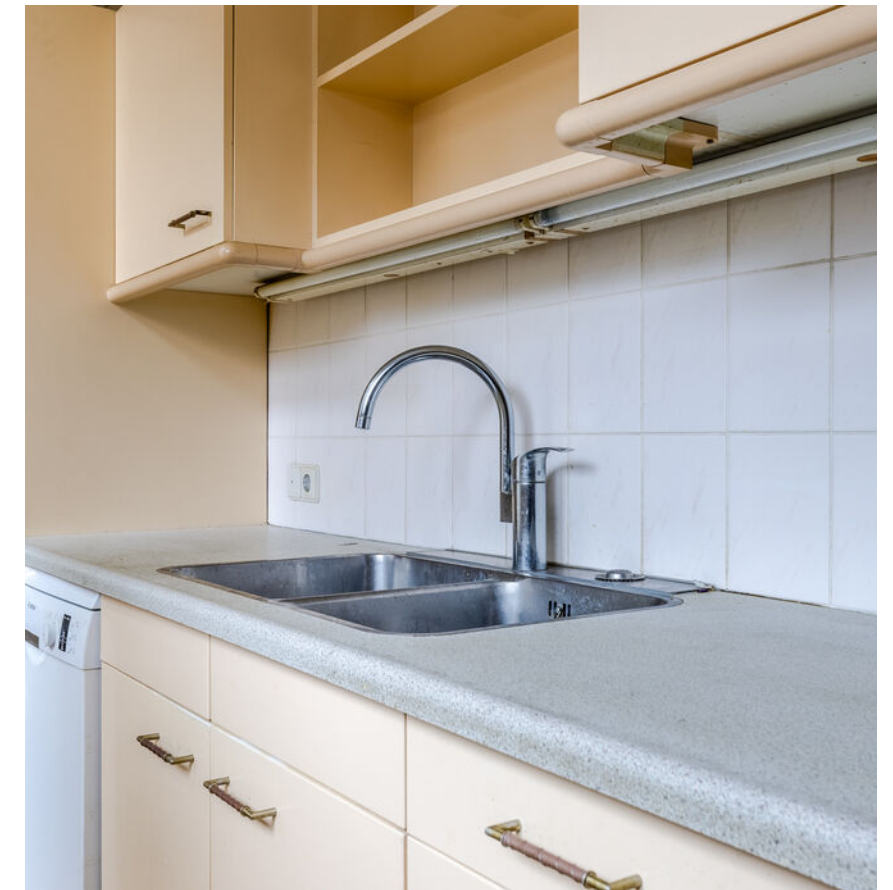
Perceeloppervlakte
79 m²

Energie label
E

De keuken



De open keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin. Voorzien van een gasfornuis, oven en koelkast, maar vooral een fijne basis om geheel naar eigen smaak te moderniseren.



De woonkamer

Ruime, lichte
woonkamer met grote
raampartijen en volop
mogelijkheden.



De eerste verdieping

Twee ruime, lichte slaapkamers en een badkamer met dakkapel, allen naar eigen smaak te moderniseren.



Het sanitair



De badkamer is ruim
opgezet met toilet,
wastafel en
douchecabine, en
biedt volop
mogelijkheden voor
modernisering.



De tuin

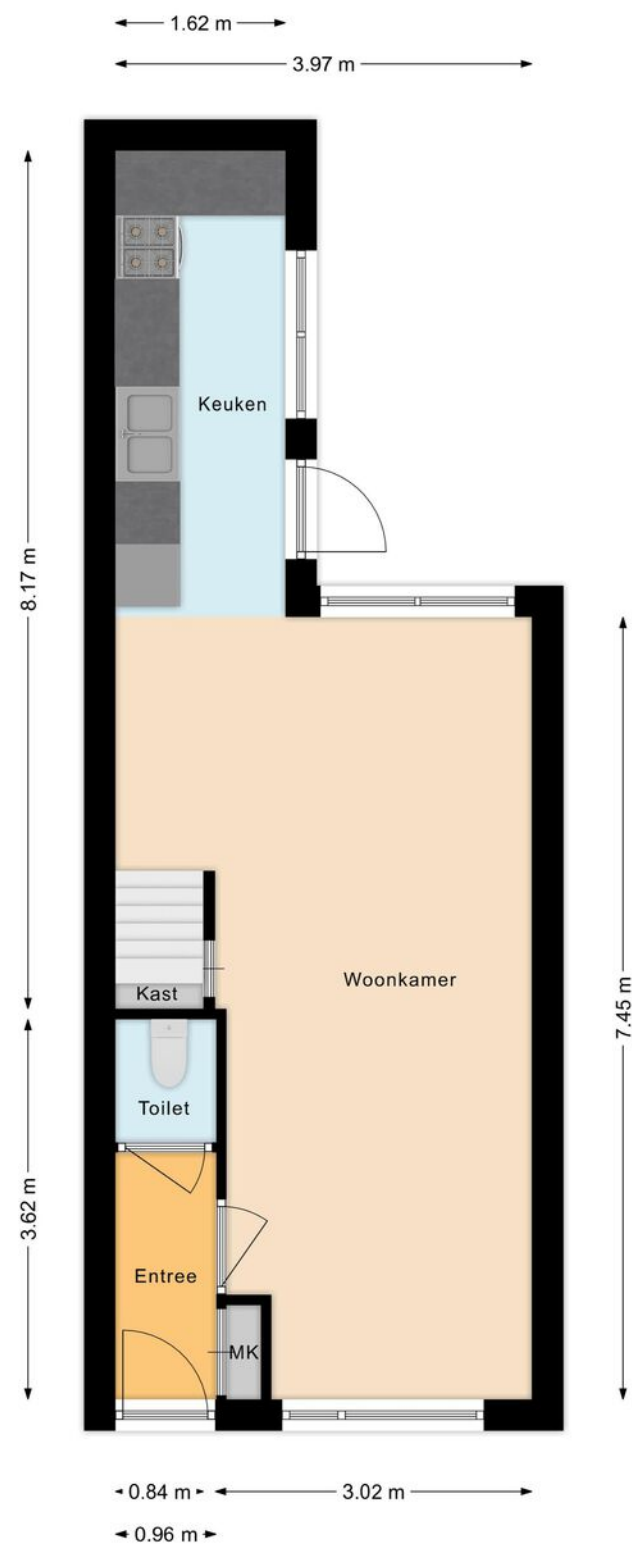


De achtertuin is volledig betegeld en biedt dankzij de schuttingen veel privacy. Achterin vind je een ruime berging met plek voor fietsen en (tuin)spullen.



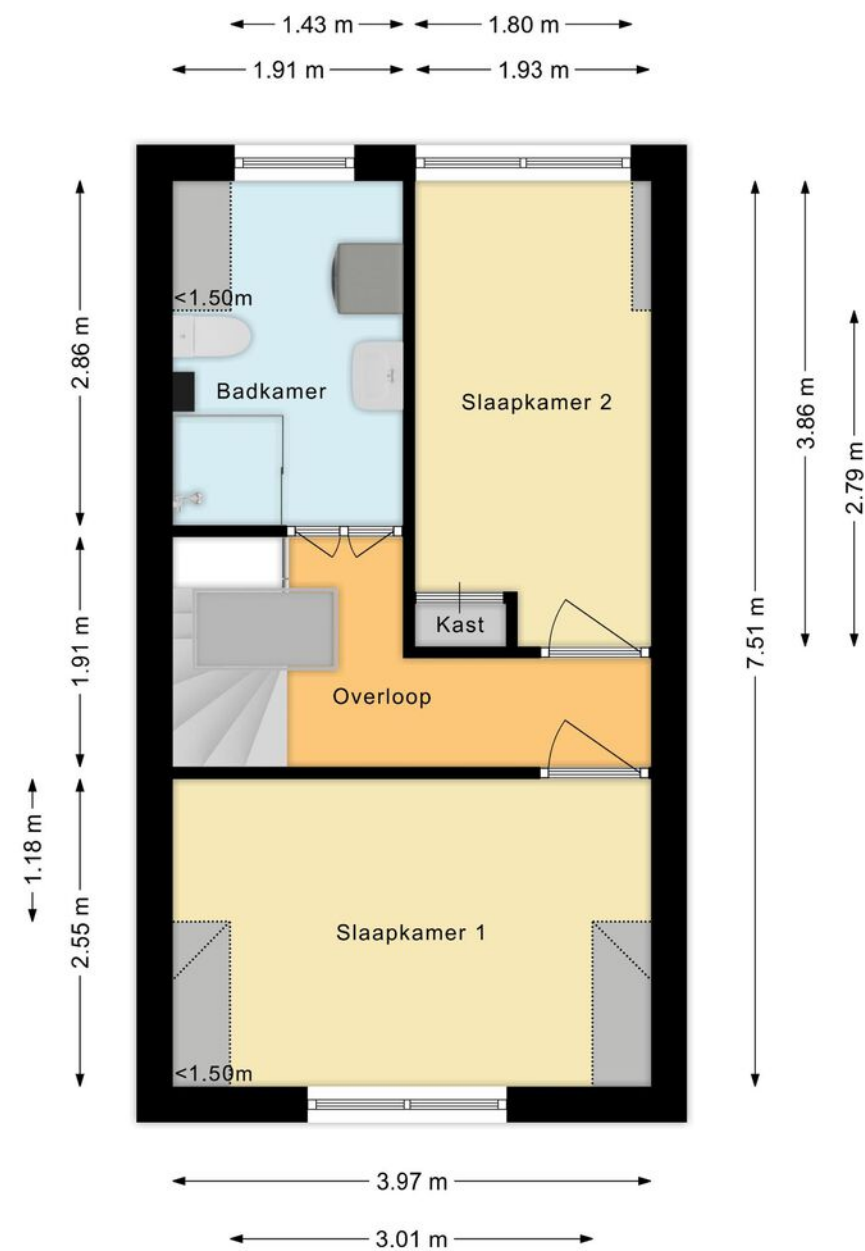
Plattegrond

Begane grond



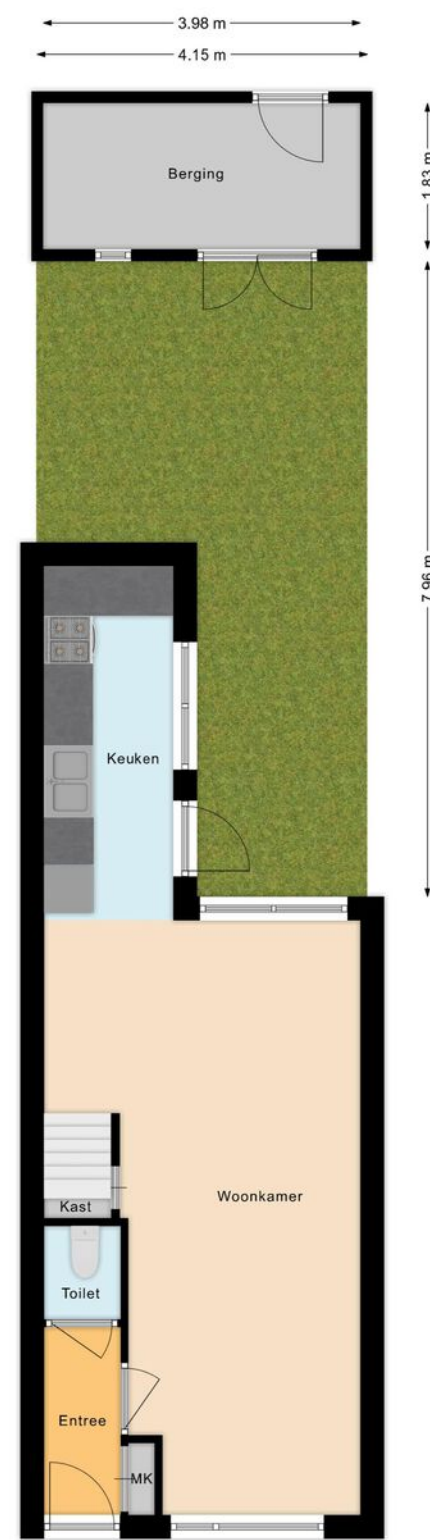
Plattegrond

Eerste verdieping

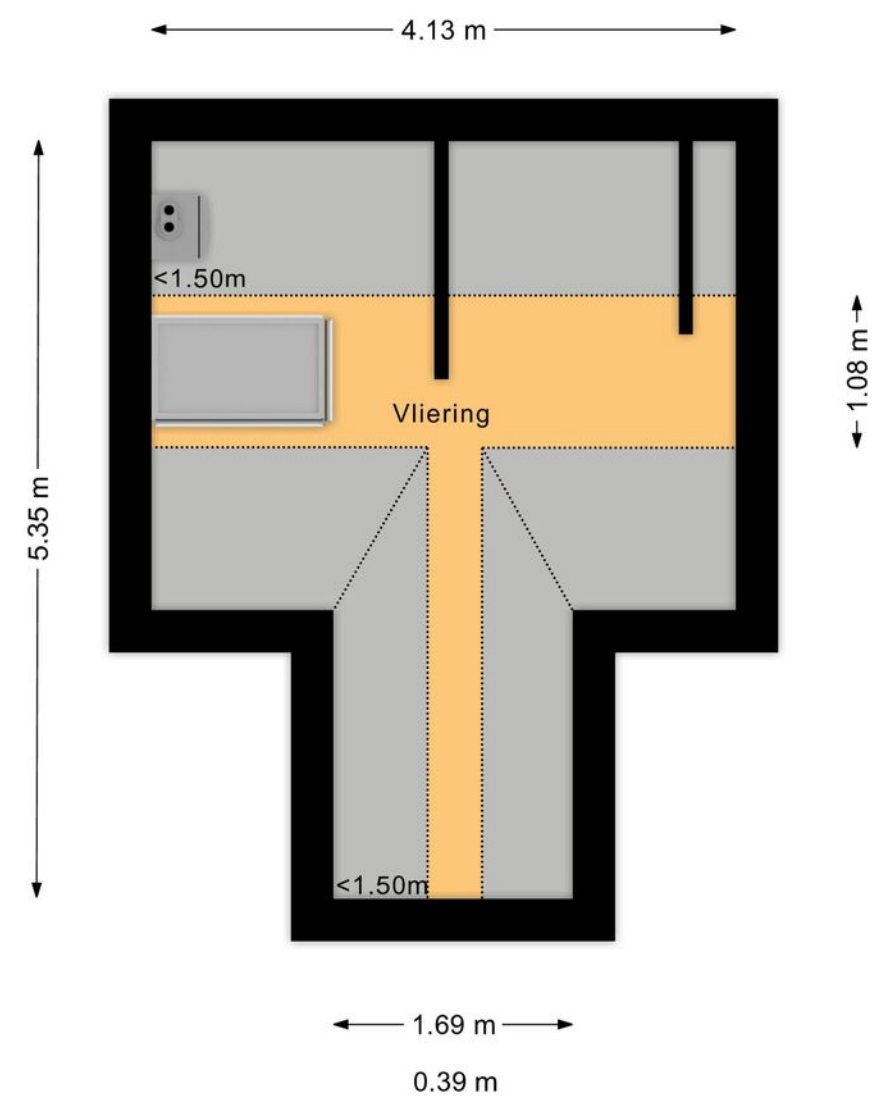


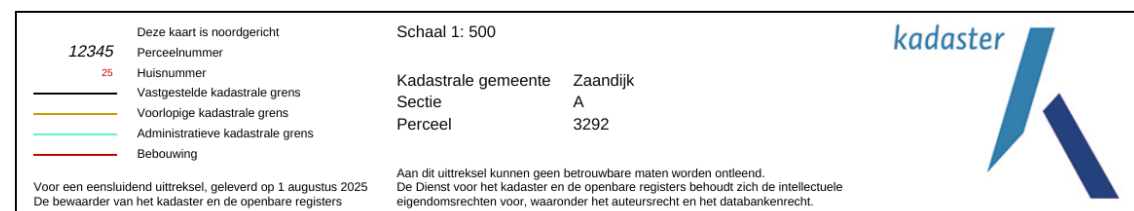
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Een karaktervolle kluswoning met veel potentie op een toplocatie! Dit charmante jaren '30 huis kun je nog helemaal naar eigen smaak moderniseren en omtoveren tot je droomwoning. Het huis staat in een van de mooiste straten van Zaandijk, om de hoek van de Zaanse Schans en vlakbij alle voorzieningen. Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken? Dan is dit een unieke kans! We nemen je mee:

- Woongenot: 65 m²
- Modernisering nodig
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Twee royale en lichte slaapkamers
- Gedateerde badkamer met toilet, wastafel en douchecabine
- Dakkapel op de eerste verdieping
- Ruime vloering met potentie
- Betegelde achtertuin met privacy en berging

Indeling van de woning:

Begane grond:
Achter de voordeur met glas-in-lood bevindt zich de entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, een toiletruimte met staand toilet en de woonkamer. De woonkamer van deze kluswoning is ruim opgezet. Dankzij de brede raampartij aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel natuurlijk licht binnen. Verder wordt de kamer aan de voorzijde verlicht met inbouwspots.

In de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. De open keuken staat aan de

achterzijde van het huis en is uitgevoerd in een hoekopstelling. Deze is uitgerust met een gasfornuis, oven en koelkast. Vanuit de keukenruimte heb je toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
Op deze verdieping vind je twee slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en nog helemaal naar eigen wens te moderniseren.

De badkamer is ruim opgezet en betegeld in lichte kleuren. De ruimte is gedateerd en 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. Deze verdieping is nog volledig naar eigen smaak in te richten.

Tuin:
Het huis beschikt over een achtertuin die is ingericht met tegels. Er is voldoende ruimte om hier een loungeplek in te richten, om zo ultiem van het lekkere weer te genieten. De schuttingen aan beide kanten zorgen voor veel privacy. Achterin de tuin staat een grote berging. Daar heb je ruimte om (tuin)spullen op te bergen en fietsen te stallen.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Openbaar parkeren.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne jaren '30 woning ligt in de charmante en geliefde wijk Oud-Zaandijk. In de wijk vind je een groot plantsoen waar je heerlijk kunt recreëren. Ook wandel je binnen een paar minuten naar de prachtige Zaanse Schans.

Op loopafstand vind je diverse winkels voor je dagelijkse boodschappen, waaronder een supermarkt en bakkerij. Voor een ruimer winkelaanbod liggen Winkelcentrum Rooswijk en het centrum van Zaandam op fietsafstand.

Het huis ligt gunstig ten opzichte van andere belangrijke voorzieningen, zoals scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderdagverblijven, sportfaciliteiten en de huisarts. NS-Station Zaandijk Zaanse Schans ligt op loopafstand en biedt directe verbindingen naar onder andere Amsterdam Centraal en Zaandam. Daarnaast zijn er diverse bushaltes in de buurt. Reis je liever met de auto? De A7, A8 en A10 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Jaren '30 woning met fijne achtertuin
- ✔ Veel lichtinval
- ✔ Nieuwe schuur aangelegd met de burens
- ✔ Gelegen in een geliefde wijk
- ✔ Diverse voorzieningen in de nabijheid
- ✔ Openbaar vervoer op loopafstand
- ✔ Uitvalswegen vlot bereikbaar
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Volle eigendom

✔ E

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 (jaartal). 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.

Clausules koopakte

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 gebruiksoverlappende.

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 (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 NRV, 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.

Niet-bewonersclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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!



**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