



**Beste
Bert,**

Karakteristiek wonen in hartje Zaandam!

Zaandam

Zeemansstraat 104

 **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 € 415.000 k.k.

Woonoppervlakte

79 m²

Inhoud

319 m³

Perceeloppervlakte

115 m²

Energielabel

E

De woonkamer



De ruime
doorzonwoonkamer
heeft authentieke
details, zoals een
erker, glas-in-lood
ramen en een
balkenplafond.

Het erkerraam aan de
voorzijde en de
openslaande
tuindeuren aan de
achterzijde zorgen
voor een prettige
lichtinval.



De keuken



De open keuken is vernieuwd in 2012 en uitgevoerd met witte kastjes en een lichtgrijs werkblad.

De volgende apparatuur is hier aanwezig:
vaatwasser,
gasfornuis,
combimagnetron (2015), koelkast (2014) en vriezer.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is uitgerust met een eigen wastafel.



Het sanitair

De badkamer is in 2012 vernieuwd en afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Hier tref je een wastafel en douchecabine aan.

Op de begane grond tref je een separaat toilet.



De tuin

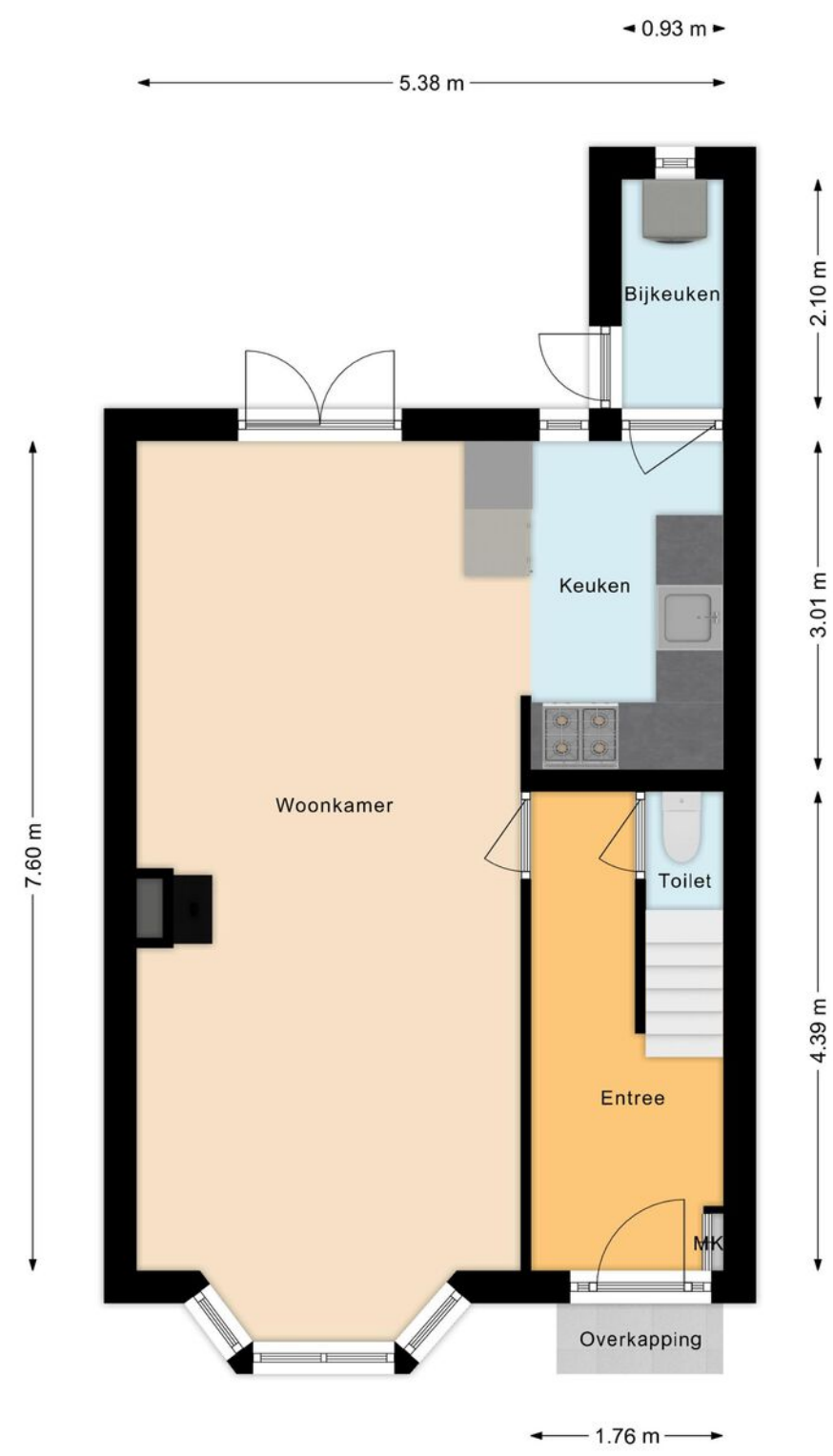
Het huis beschikt over een diepe achtertuin gelegen op het noordwesten. Er is genoeg ruimte voor een fijne loungeplek en een buitentafel.

Achterin de tuin staat een overkapping voor je fietsen. Aan deze overkapping grenst een ruime berging met voldoende plek voor je tuinspullen. Er is een achterom.



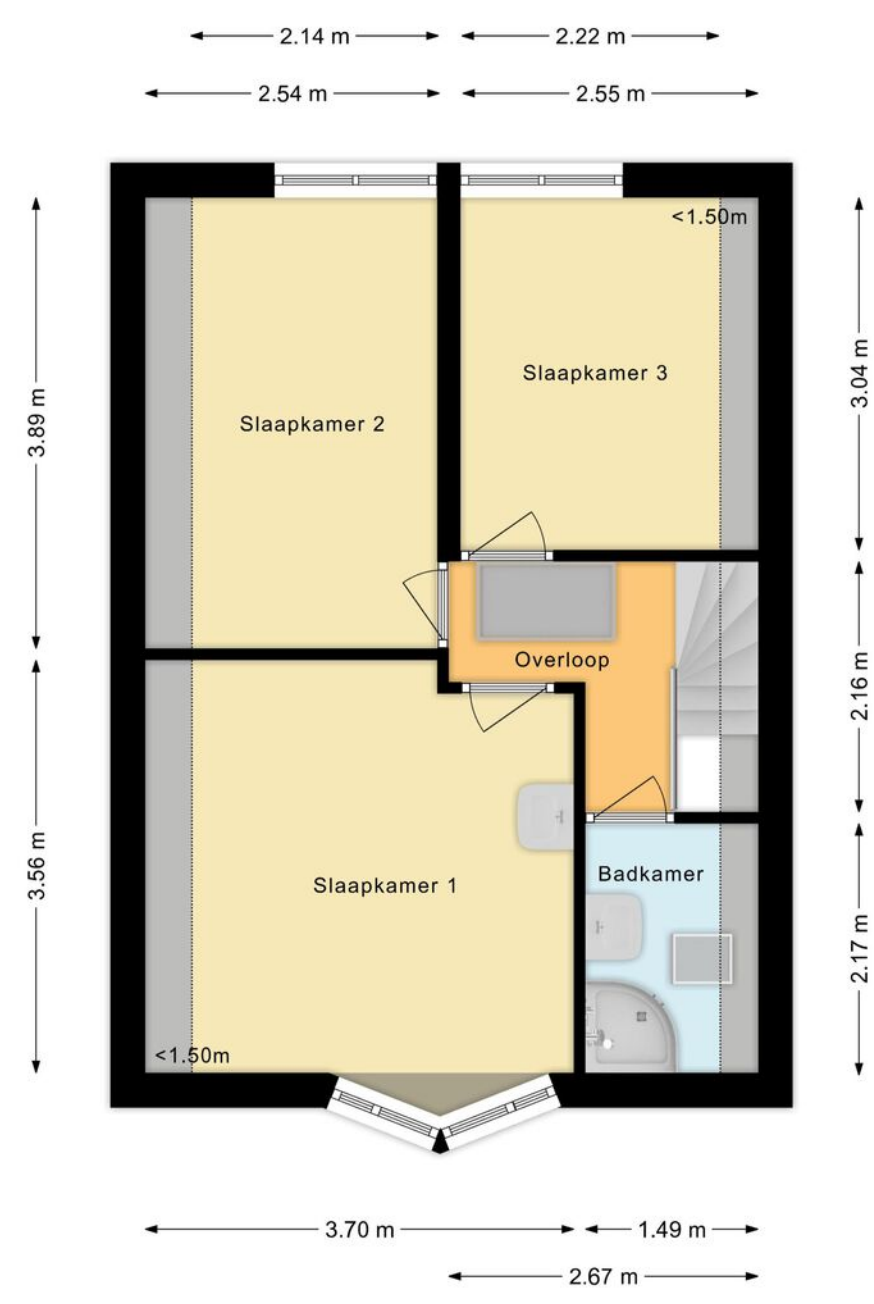
Plattegrond

Begane grond



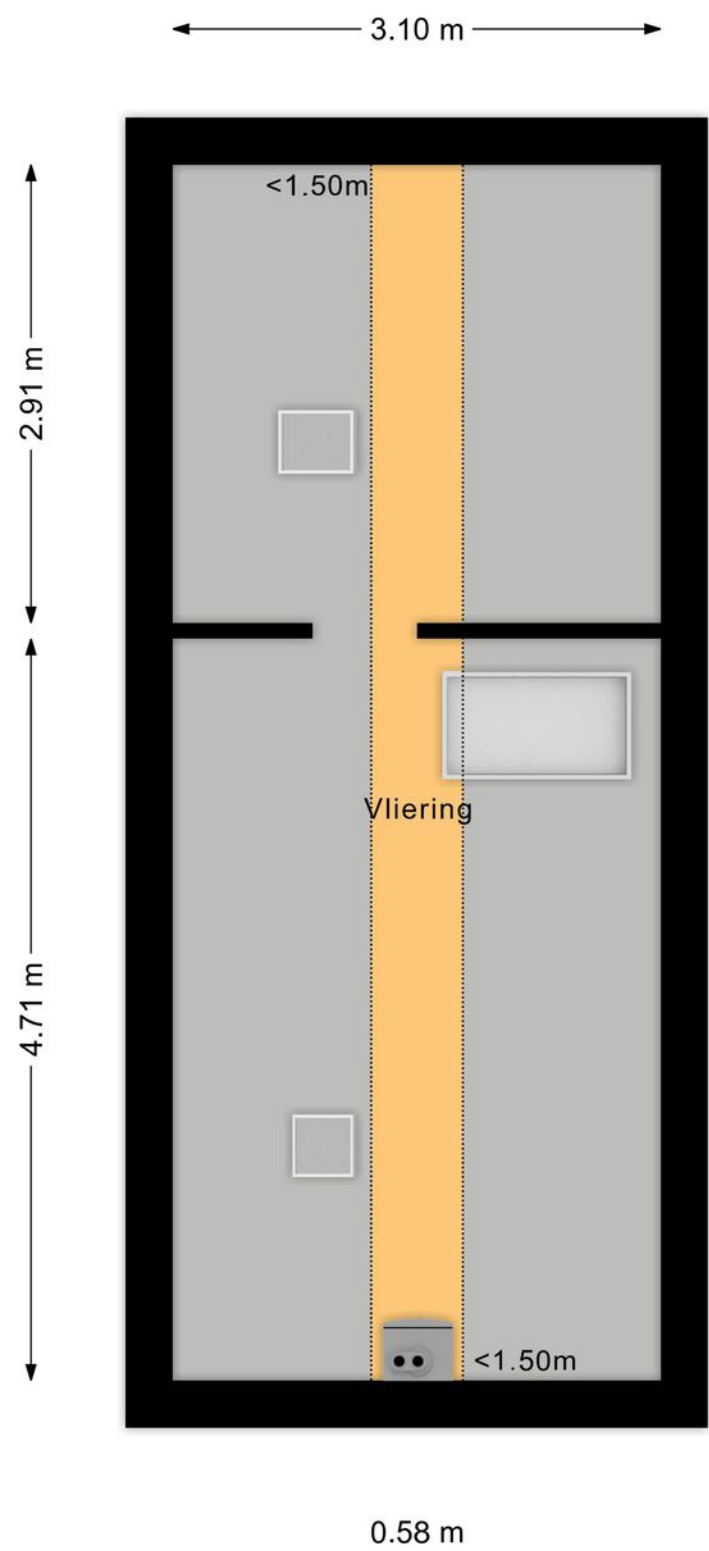
Plattegrond

Eerste verdieping

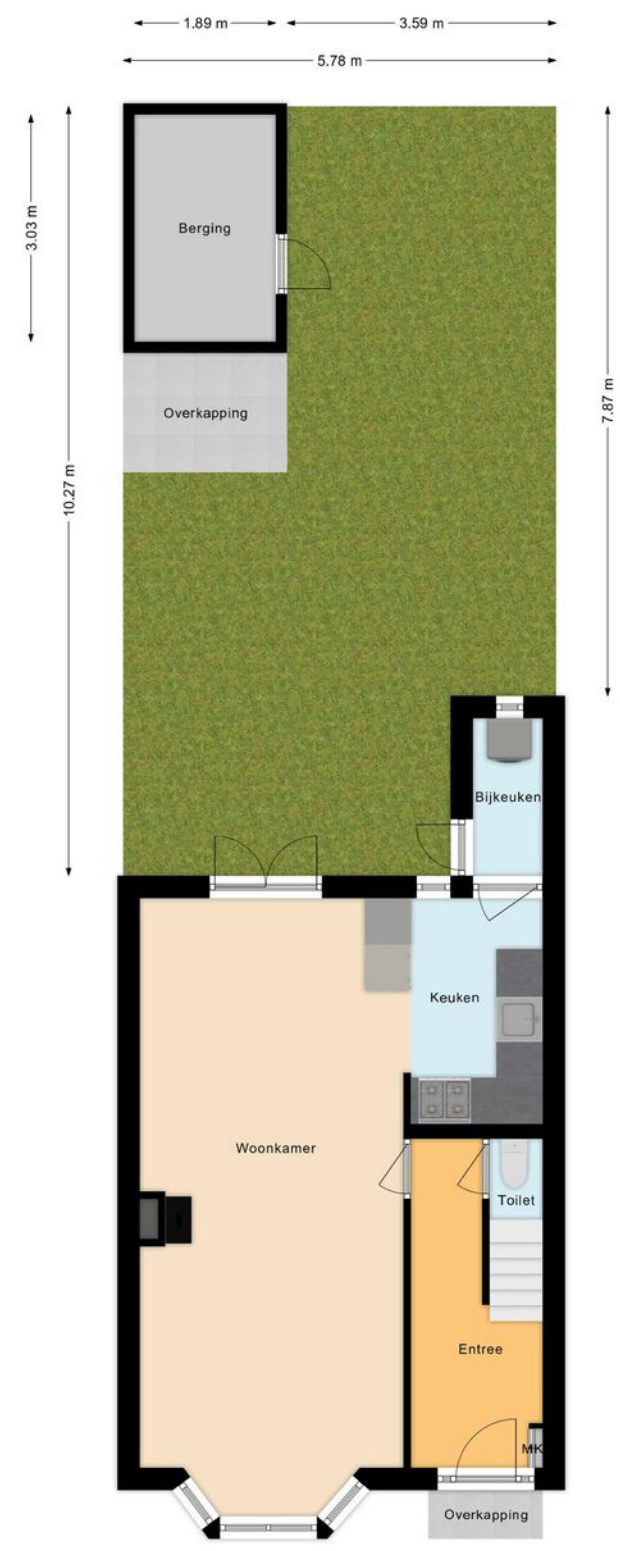


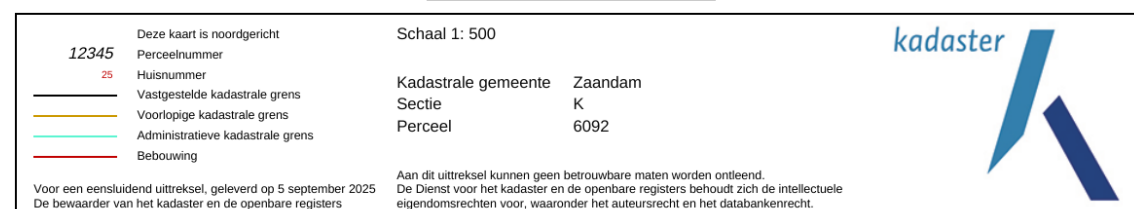
Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond





Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Kasten slaapkamer van de 2 kleinere slaapkamers	•		
Gordijnrails	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Plissee	•		
Glas en lood voorzet ramen			•
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toilethouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Plintboiler in keuken	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Over te nemen contracten			
CV			•

Belangrijke informatie

Een sfeervolle, karakteristieke woning met veel potentie in hartje Zaandam! Dit charmante huis is nog volledig naar eigen smaak te moderniseren en biedt alle ruimte om er je droomhuis van te maken. Het beschikt over een ruime en lichte woonkamer, fijne keuken, drie slaapkamers, een kleine badkamer en een diepe achtertuin op het noordwesten.

De woning heeft een geweldige ligging in het centrum van Zaandam, met winkels, horeca, openbaar vervoer en andere belangrijke voorzieningen binnen handbereik. Kortom: een unieke kans voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken! We nemen je mee:

- Woongenot: 78 m²
- Dient gemoderniseerd te worden
- Authentieke details aanwezig
- Ruime doorzonwoonkamer met erker en openslaande tuindeuren
- Strakke keuken met diverse inbouwapparatuur (2012)
- Drie grote slaapkamers met veel lichtinval
- Badkamer met wastafel en douchecabine (2012)
- Diepe achtertuin met fietsenoverkapping en berging

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de straat bereik je de overdekte voordeur van deze charmante eengezinswoning. Na binnenkomst word je verwelkomd in een ruime entreehal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte met staand toilet, en toegang tot de

woonkamer.

In de ruime doorzonwoonkamer ligt een nette vloer en zijn de wanden keurig afgewerkt. Authentieke details zijn bewaard gebleven, zoals een erker, glas-in-lood ramen en een balkenplafond. Het erkerraam aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.

De open keuken is vernieuwd in 2012 en uitgevoerd met witte kastjes en een lichtgrijs werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser, gasfornuis, combimagnetron (2015), koelkast (2014) en vriezer.

Via de keuken loop je zo de bijkeuken binnen. Daar vind je de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Eerste verdieping:

Deze verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn ruim opgezet en afgewerkt met veel blauwe details. De lichtinval is in alle slaapkamers uitstekend. De grootste slaapkamer van de drie, aan de voorzijde, is uitgerust met een eigen wastafel.

De badkamer is in 2012 vernieuwd en afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Hier tref je een wastafel en douchecabine aan.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping kom je op de vliering. Hier heb je volop ruimte om spullen op te bergen.

Tuin:

Het huis beschikt over een diepe achtertuin op het noordwesten. Deze is ingericht met zowel tegels als groen. Er is genoeg ruimte voor een fijne loungeplek en een buitentafel om gezellig samen te eten met vrienden of familie. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van zowel zon als schaduw.

Het is rondom zeer goed beschut, waardoor je ook volop privacy ervaart. Achterin de tuin staat een overkapping voor je fietsen. Aan deze overkapping grenst een ruime berging met voldoende plek voor je tuinspullen. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle tussenwoning ligt aan de rand van het centrum van Zaandam. Je woont letterlijk om de hoek van de winkels, horecagelegenheden en culturele faciliteiten in het stadshart. Dankzij de centrale ligging vind je allerlei voorzieningen op korte afstand. De basisschool, kinderopvang en huisarts zijn lopend bereikbaar.

Voor een ontspannen wandeling liggen het Darwinpark, Vijfhoekpark, Burgemeester in 't Veldpark en recreatiegebied Het Twiske op fietsafstand. Ook sportvoorzieningen en het Zaans Medisch Centrum zijn met de fiets bereikbaar.

Je wandelt binnen enkele minuten naar NS-station Zaandam en de dichtstbijzijnde bushalte. Met de trein reis je in no time naar onder andere Amsterdam Centraal (12 min), Schiphol (25 min) en Alkmaar (25 min). Ook uitvalswegen liggen vlakbij. Met de auto zijn de A7 richting Purmerend en Hoorn en de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam snel te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Charmante tussenwoning met diepe achtertuin op het noordwesten
- ✔ Mooie lichtinval
- ✔ Funderingszakking is klein
- ✔ Nog volledig naar eigen smaak in te richten
- ✔ Gelegen in hartje Zaandam
- ✔ Winkels, horeca en openbaar vervoer om de hoek
- ✔ Vlakbij uitvalswegen
- ✔ Energielabel: E
- ✔ 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 1928. 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 gebruiksovereenkomst.

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 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.

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, Zaanstad 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. Eén 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, Zeemansstraat 104

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