



**Beste
Bert,**

**Vrijstaande woning op
een droomlocatie!**

Zaandam

Waal 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 € 975.000,-- kosten koper

Woonoppervlakte

182 m²

Inhoud

767 m³

Perceeloppervlakte

463 m²

Energielabel

C

De woonkamer



In de royale woonkamer ligt een massief eiken vloer en zijn de wanden strak afgewerkt. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen en de schuifpui valt er veel natuurlijk licht binnen.

De sfeervolle open haard met klassieke schouw maakt de ruimte extra gezellig.





De keuken



Via de woonkamer loop je zo de keuken binnen. Deze ruim opgezette keuken bestaat uit twee keukenblokken. Hier tref je de volgende apparatuur aan: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast (2025) en oven.

Vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je vier slaapkamers. Alle kamers zijn ruim van formaat en heerlijk licht.





Inloopkast

Eén van de kamers biedt toegang tot een ruime inloopkast.



De badkamer



De royale en nette badkamer tref je op de eerste verdieping en is in lichte kleuren betegeld.

Hier vind je een staand toilet, badmeubel met dubbele wastafel (2023), ligbad en douchecabine.

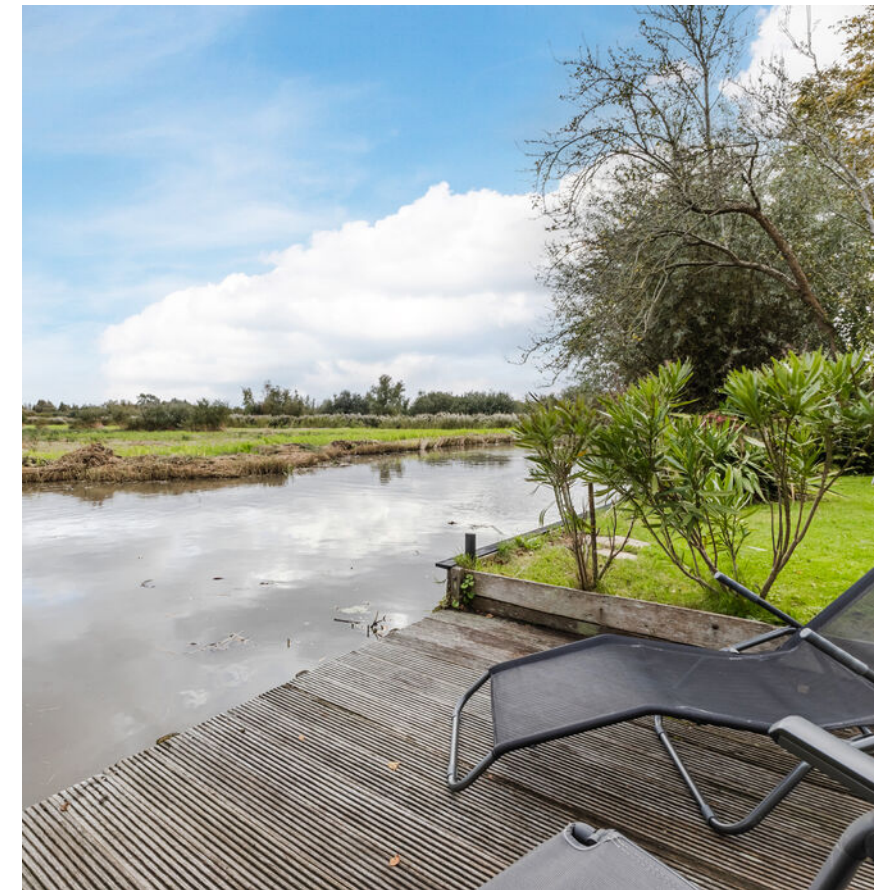


De tuin



De tuin ligt helemaal rondom het huis en is een geweldige plek om te genieten van het buitenleven. De achtertuin ligt aan open vaarwater en biedt prachtig uitzicht over het water en de groene omgeving.

Vanuit de tuin stap je zó je boot op voor een mooie vaartocht. Hier is het elke dag opnieuw genieten!



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

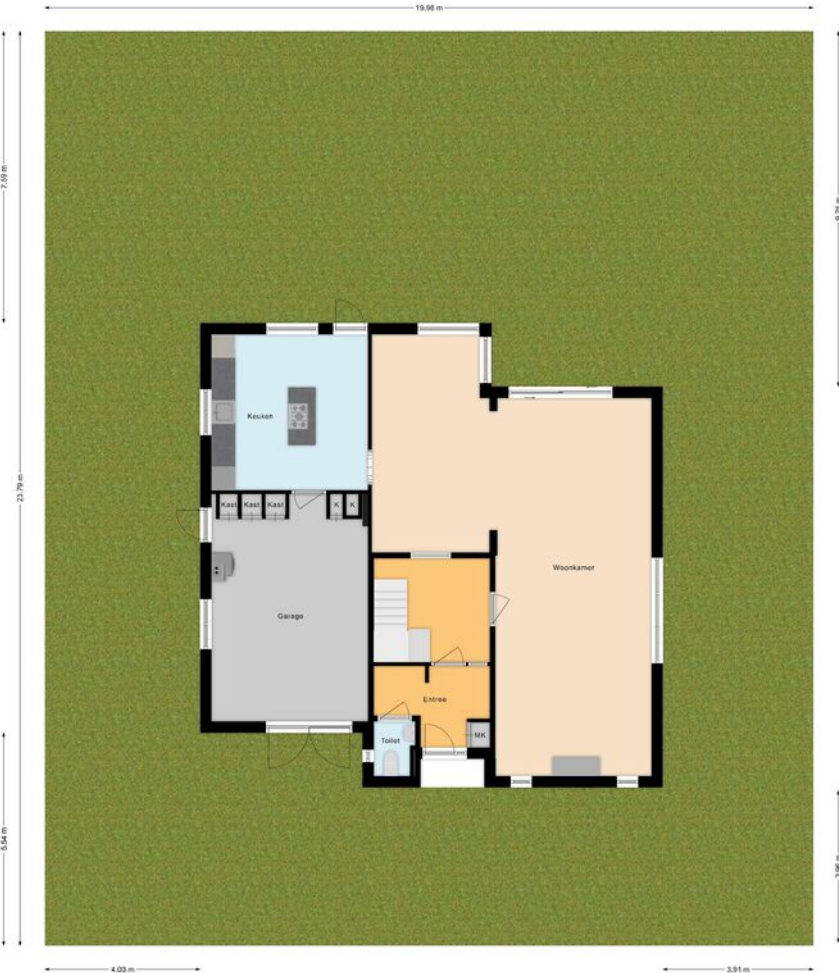
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Zaandam

Sectie: B

Perceel: 2361

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Diverse kasten/bankstel/bureau/etc. in overleg nieuwe bewoner.	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Laminaat	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
(Gas)kachels	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer		•	
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis		•	
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Een royale en comfortabele woning op een absolute droomlocatie! Dit vrijstaande huis biedt ruimte, rust en vrijheid. Met een zeer ruime en lichte woonkamer, een grote keuken, vier royale slaapkamers, een inloopkast, goed sanitair en een geweldige achtertuin met volop privacy, is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Het huis is nog goed naar eigen smaak in te richten, zodat je hier echt jouw droomhuis van kunt maken.

En dan de locatie, wauw! Door de ligging aan open vaarwater vaar je vanuit je eigen tuin zó het water op. Bovendien woon je vlakbij voorzieningen zoals winkels, scholen, sportclubs, openbaar vervoer en uitvalswegen. Dit is een buitenkans, dus plan snel een bezichtiging! We nemen je mee:

- Woongenot: 182 m²
- Royale en lichte woonkamer met grote ramen en een schuifpui
- Ruim opgezette keuken met diverse inbouwapparatuur
- Verwarmde garage met veel potentie
- Vier netjes afgewerkte slaapkamers
- Inloopkast op de eerste verdieping
- Royale badkamer met toilet, wastafel, ligbad en douchecabine
- Sfeervolle tuin aan open vaarwater
- Mooie lichtinval
- Veel opbergruimte

Indeling van de woning:

Begane grond:
Via de voortuin met eigen parkeerplaats bereik je de garage en overdekte voordeur van deze bijzondere woning. In de royale garage vind je volop bergruimte en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze ruimte is ideaal om in te richten als werkplaats of hobbyruimte.

Achter de voordeur bevindt zich een kleine entreehal met meterkast, een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, en toegang tot de vide. Vanuit deze vide bereik je de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

In de royale woonkamer ligt een eiken vloer en zijn de wanden strak afgewerkt. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen en de schuifpui valt er veel natuurlijk licht binnen. De sfeervolle open haard met klassieke schouw maakt de ruimte extra gezellig.

Via de woonkamer loop je zo de keuken binnen. Deze ruim opgezette keuken bestaat uit twee keukenblokken en heeft een kleurrijk design. Hier tref je de volgende apparatuur aan: 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast (2025) en oven. De keukenruimte profiteert van veel daglicht en wordt verder verlicht met inbouwspots. Vanuit hier heb je toegang tot de achtertuin.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De trap in de hal leidt naar de ruime overloop met lichtkoepel. Vanaf hier heb je toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een grote berging. Van de vier slaapkamers liggen er twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn ruim van formaat, netjes afgewerkt en heerlijk licht. Eén van de kamers is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot een ruime inloopkast.

De royale en nette badkamer is in lichte kleuren betegeld. Hier vind je een staand toilet, badmeubel met dubbele wastafel (2023), ligbad en douchecabine.

Tuin:

De tuin ligt helemaal rondom het huis en is een geweldige plek om te genieten van het buitenleven. Er is ruimte voor meerdere loungeplekken, om zo optimaal van het lekkere weer te genieten. Je kunt hier heerlijk loungen. De achtertuin ligt aan open vaarwater en biedt prachtig uitzicht over het water en de groene omgeving. Vanuit de tuin stap je zó je boot op voor een mooie vaartocht.

De buitenruimte is sfeervol ingericht met een combinatie van tegels, groen en houten vlinderplanken. Dankzij de vrije ligging ervaar je volop privacy. Hier is het elke dag opnieuw genieten!

Parkeren:

Garage, parkeren op eigen oprit en parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande woning (1980) ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk. De groene omgeving, met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden, maakt wonen hier extra prettig. Aan de achterzijde ligt het huis aan open vaarwater.

Belangrijke informatie

Je woont op loopafstand van Winkelcentrum Het Kalf, waar je allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen vindt. Voor een uitgebreider winkelaanbod, gezellige horeca en culturele faciliteiten ligt het centrum van Zaandam op fietsafstand. Het huis ligt ook gunstig ten opzichte van andere belangrijke voorzieningen, zoals scholen (basis- en voortgezet onderwijs), een kinderdagverblijf, sportclubs en het Zaans Medisch Centrum.

Met meerdere bushaltes op loopafstand en de NS-stations Zaandam en Zaandam Kogerveld op fietsafstand, heb je snel toegang tot het openbaar vervoer. De treinstations bieden snelle verbindingen naar onder andere Amsterdam, Schiphol en Alkmaar. Er is ook een directe busverbinding naar Amsterdam Centraal Station. Ook met de auto ben je zo onderweg: de A7, A8 en A10 liggen vlakbij.

Kenmerken van de woning

- ✓ Royale vrijstaande woning met heerlijke achtertuin
- ✓ Deels houten en deels kunststof kozijnen
- ✓ Uitstekend geïsoleerd
- ✓ Grotendeels HR++ beglazing
- ✓ Voorzien van 12 nieuwe zonnepanelen
- ✓ Gelegen aan open vaarwater
- ✓ Ligt nabij het prachtige Jagersplas
- ✓ Centrum op fietsafstand
- ✓ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✓ Energielabel: C
- ✓ Volledig 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(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 1980. 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.

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.

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 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.

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