



**Beste
Bert,**

**Wat een heerlijke, ruime
woning!**

Zaandam

Amrum 33

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 500.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
110 m²

Inhoud
371 m³

Perceeloppervlakte
131 m²

Energielabel
A

De woonkamer

De sfeervolle, ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een brede, hoge glazen pui met openslaande deuren naar de tuin.



De keuken



De keuken (2015) heeft houten fronten en een donker stenen aanrechtblad. De oven is vernieuwd in 2025.

De ruime keuken is voorzien van twee raampartijen met uitzicht op de voortuin.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je twee fijne slaapkamers. Eén kamer ontvangt licht via twee Velux dakramen.



Het sanitair



De eigentijdse badkamer (2020) is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en spiegel en een ligbad met hand- en regendouche. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Op zowel de begane grond als de eerste verdieping vind je een separaat toilet.



De tweede verdieping



Via de vaste trap bereiken we deze verdieping. Hier is slaap-/werkkamer nummer drie te vinden en een open doorgang naar de waskamer, voorzien van een keukenblok en opbergruimte. Je vindt hier de aansluiting voor de wasmachine en de droger.

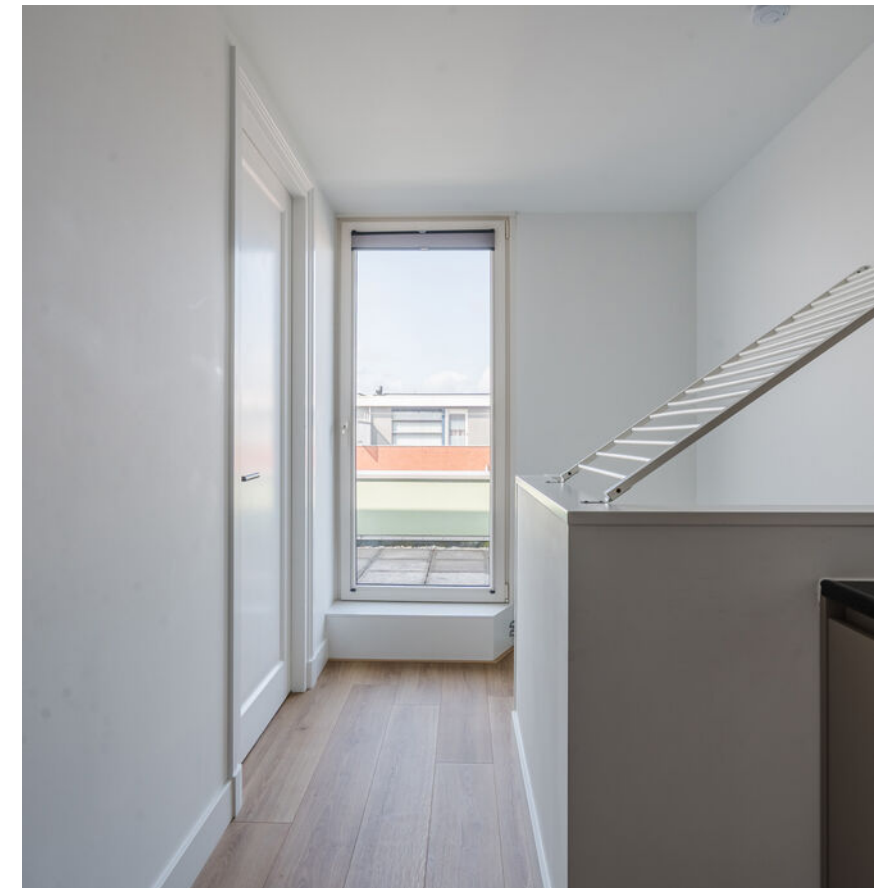


Het balkon



De overloop van de tweede verdieping biedt toegang tot een zonneterras met vrij uitzicht over de omgeving.

Het dakterras is gelegen op het zuidwesten.



De tuin

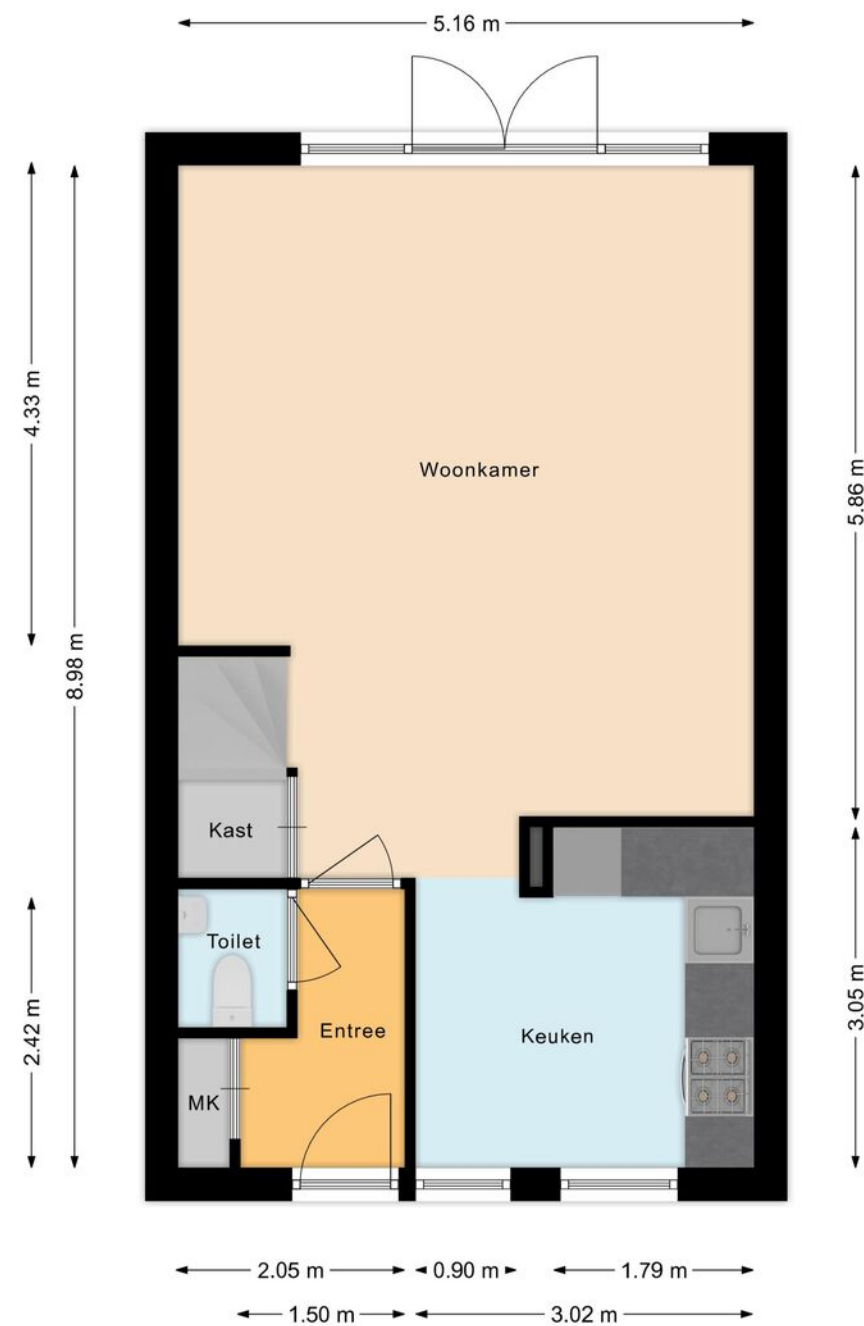
De woning heeft een voor- en achtertuin.

Achterin de tuin staat een houten berging en er is een achterom.



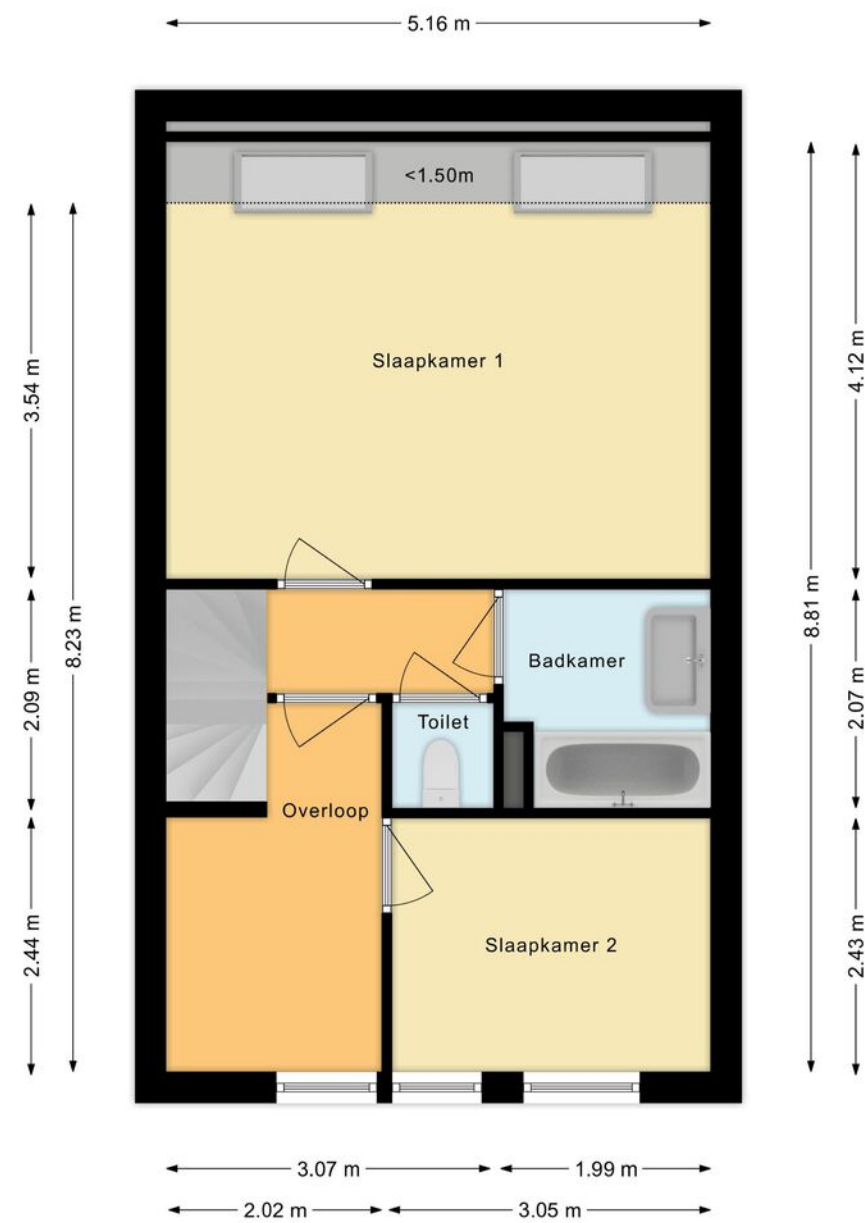
Plattegrond

Begane grond



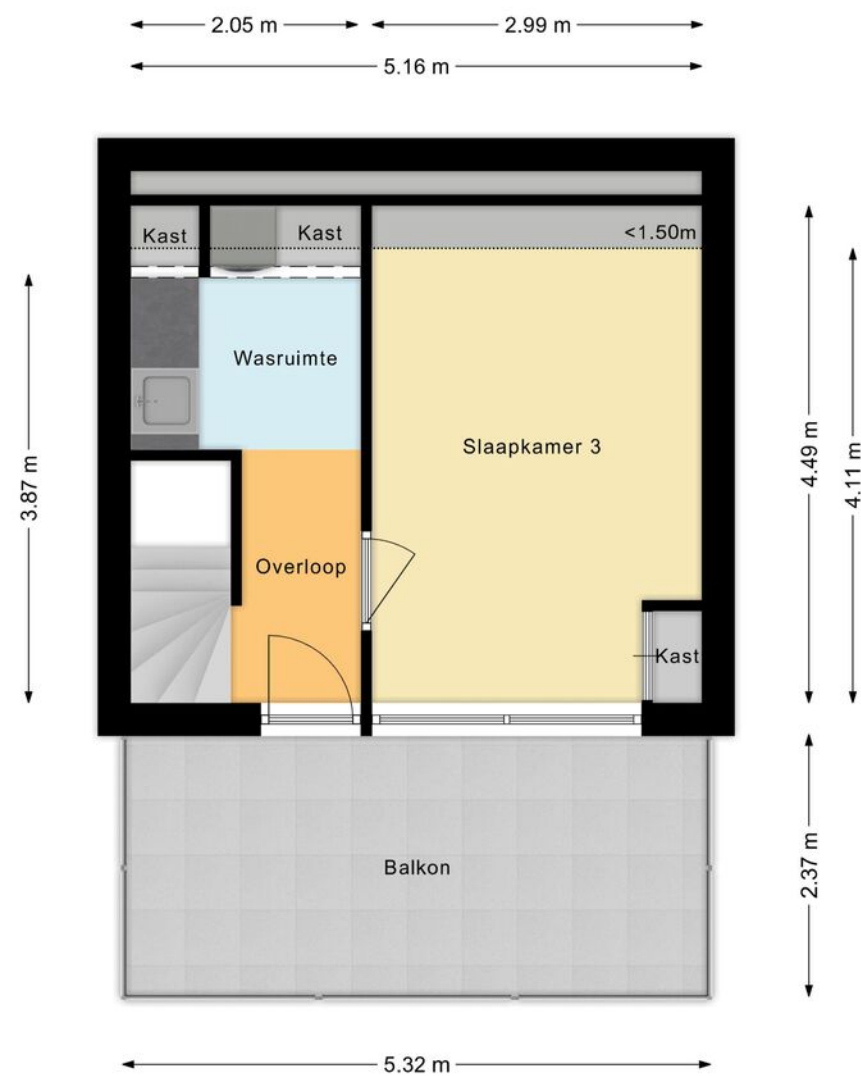
Plattegrond

Eerste verdieping

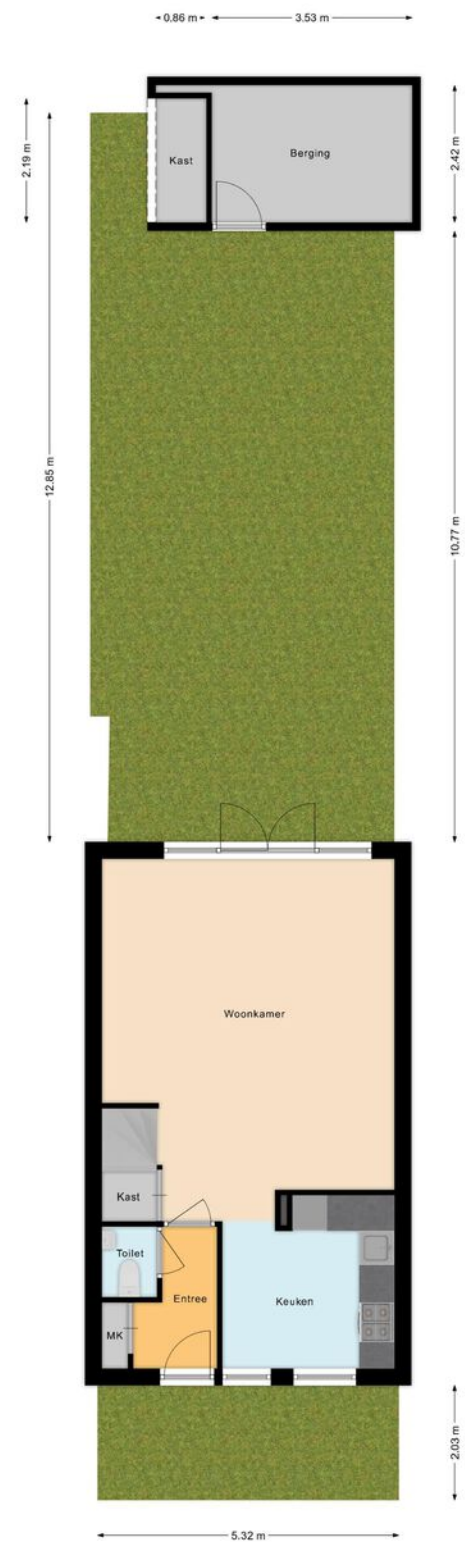


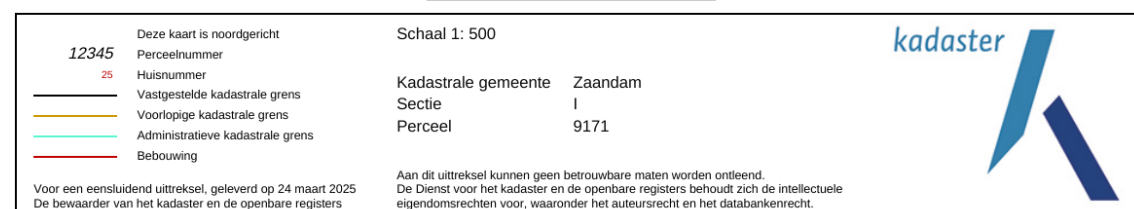
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Planken trapkast	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
PVC begane grond	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Belangrijke informatie

Wonen op een toplocatie! Deze fraaie woning ligt op het Eiland, een groene en gewilde buurt op een eiland in de Voorzaan. De sfeervolle woning (1996) is prima onderhouden en heeft in 2021 op veel punten een make over gehad. Dit huis heeft een lichte living met open keuken, drie ruime slaapkamers en een heerlijke, diepe tuin. De bovenste verdieping is voorzien van een zonneterras met vrij uitzicht. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en voorzien van 6 zonnepanelen en energielabel A. Ben je op zoek naar ruimte en comfort in een omgeving waar kinderen fijn kunnen opgroeien? Dan ben je hier aan het goede adres! Is je interesse gewekt?

- We nemen je mee:
- Woongenot: 110 m2
 - Lichte living met openslaande deuren naar de tuin
 - L-vormige keuken (2015) met diverse inbouwapparatuur
 - Vloerverwarming begane grond (?)
 - 3 royale slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
 - Separate waskamer met keukenblok
 - Eigentijdse badkamer met ligbad (2020)
 - Zonneterras met vrij uitzicht
 - Domoticasysteem
 - Voortuin en diepe achtertuin met houten berging met elektra
 - Gelegen in gewilde kindvriendelijke buurt met veel groen en speelruimte voor de kinderen

Loop je met ons mee?
Begane grond:
Via de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, staand toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De sfeervolle, ruime woonkamer heeft aan de achterzijde een brede, hoge glazen pui met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde tref je de L-vormige keuken aan. De keuken (2015) heeft houten fronten en een donker stenen aanrechtblad. De oven is vernieuwd in 2025. De ruime keuken is voorzien van twee raampartijen met uitzicht op de voortuin. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de woonkamer. Je treft hier ook een trapkast aan. Er ligt een mooie PVC-vloer met eronder vloerverwarming en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:
Via de mooi afgewerkte trap in de woonkamer bereiken we de overloop van deze verdieping. Aan de voorzijde tref je een slaapkamer aan, via een deur bereik je een tussenhal met een zeer ruime hoofdslaapkamer, een separaat toilet en de badkamer. De ruime slaapkamer aan de achterzijde krijgt daglicht binnen via 2 Velux dakramen. De eigentijdse badkamer (2020) is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en spiegel en een ligbad met hand- en regendouche. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we deze verdieping. Hier is slaap-/werkkamer nummer drie te vinden en een open doorgang naar de waskamer, voorzien van een keukenblok en opbergruimte. Je vindt hier de aansluiting voor de wasmachine en de droger. De overloop biedt toegang tot een zonneterras met vrij uitzicht over de omgeving.

Tuin:

De woning heeft een deels groene, deels betegelde voor- en achtertuin. De diepe achtertuin is grotendeels betegeld met aan de zijanten borders met heesters en vaste planten. Je kunt in de tuin verschillende loungeplekken realiseren en heerlijk buiten eten in de zomermaanden. Achterin de tuin staat een houten berging met elektra en er is een achterom. Een fijne tuin voor kinderen om veilig te spelen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor en rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze aantrekkelijke woning (1996) is gelegen aan een rustige weg op Het Eiland, een eiland in de Voorzaan dat met het vasteland verbonden is middels een brug en een fietsbrug. Je woont hier op een toplocatie met veel groen en speelgelegenheid voor kinderen. Dit is een rustige plek om te wonen, maar toch ben je met de auto in 5 minuten in het bruisende centrum van Zaandam, waar je behalve een ruime selectie aan winkels en diverse supermarkten ook diverse culturele

faciliteiten aantreft. Zaandam heeft een ruim assortiment aan sportfaciliteiten, die per fiets goed te bereiken zijn. Kinderopvang bevindt zich op Het Eiland zelf. Basis- en middelbare scholen zijn met de fiets of met de auto prima bereikbaar. Het NS-station Zaandam is slechts 7 minuten met de fiets. Met de auto rijd je in minder dan 10 minuten naar de A8, via welke je snel op de aansluitende ring A10 bent.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, sfeervolle eengezinswoning met voortuin, achtertuin en zonneterras
- ✔ 3 ruime slaapkamers
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ 6 zonnepanelen
- ✔ Gelegen in groene, kindvriendelijke buurt, kinderopvang op Het Eiland zelf
- ✔ Vijf minuten vanaf het bruisende centrum van Zaandam, waar je alle voorzieningen aantreft
- ✔ NS-station op 7 fietsminuten
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ 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(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 1996. 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 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, Amrum 33

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