



**Beste
Bert,**

**Wat een sfeervolle
woning!**

Krommenie

lepenstraat 12

 **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 € 469.000 k.k.

Woonoppervlakte
102,8 m²

Inhoud
373 m³

Perceeloppervlakte
236 m²

Energielabel
D

De woonkamer

Geniet van licht,
comfort en sfeer in
deze ruime
woonkamer!



De keuken



Lichte hoekkeuken
met frisse kastjes en
warm houtwerkblad.
Kook je favoriete
gerechten op het
inductiefornuis terwijl
het daglicht gezellig
naar binnen stroomt!



De 1e verdieping

Op de eerste verdieping zijn er twee lichte slaapkamers voorzien van veel kastruimte.



De badkamer

Vijf jaar geleden
volledig vernieuwd,
biedt deze badkamer
een frisse en lichte
sfeer, compleet met
douche,
wastafelmeubel en
zwevend toilet.



De zolder



Via de vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping, waar de cv-ketel is geplaatst. Op deze verdieping bevindt zich ook de derde slaapkamer, die dankzij de dakkapel heerlijk ruim en licht is. Aan beide kanten is praktische bergruimte gecreëerd.



De tuin

Geniet van zon,
privacy en ruimte in
deze heerlijke
achtertuin met
overkapping.



De garage en omgeving

Eigen garage en parkeren rondom het huis. Deze sfeervolle hoekwoning uit 1936 ligt in een groene, kindvriendelijke wijk van Krommenie.



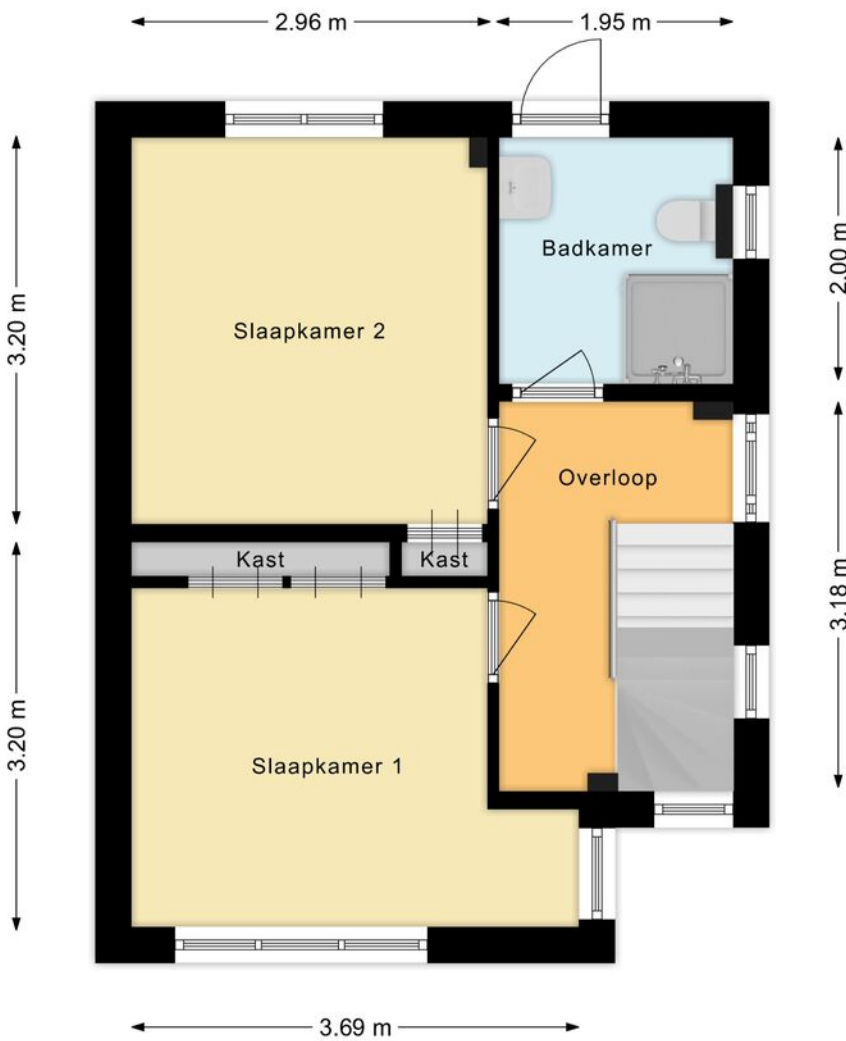
Plattegrond

Begane grond



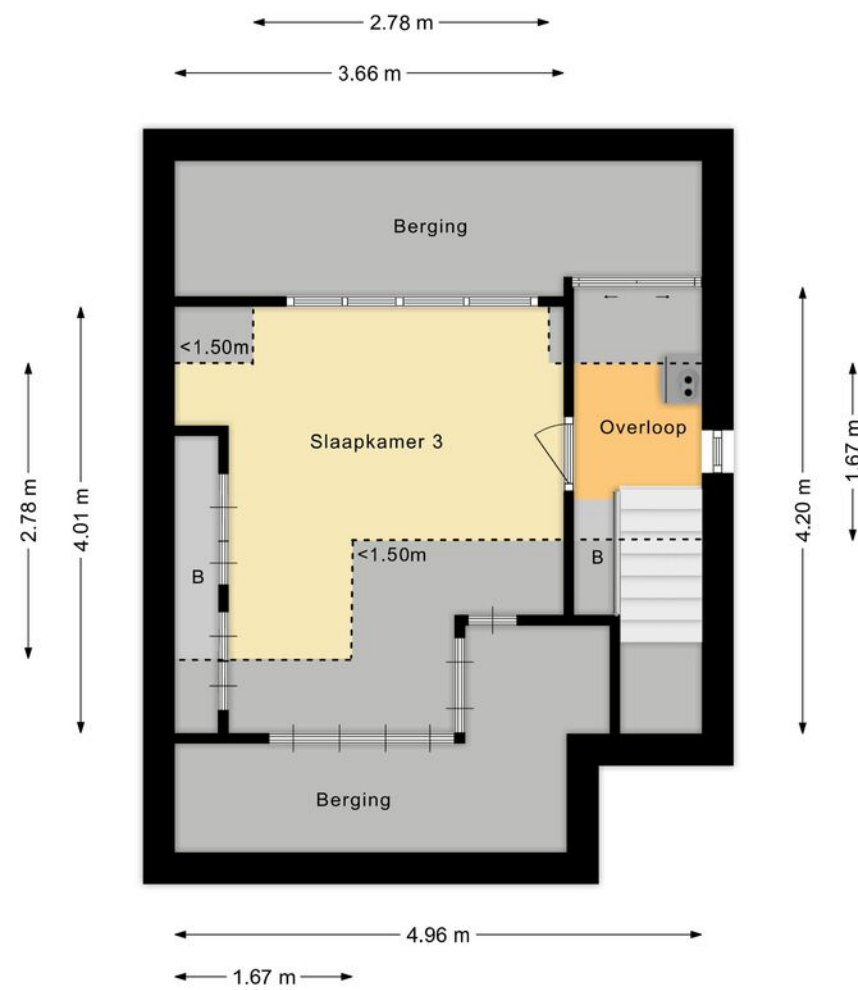
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart B 7128

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Krommenie

B

7128

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Buitenverlichting		•	
Losse kasten		•	
inbouwkasten	•		
Gordijnrails		•	
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Shutters erker	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron		•	
Vriezer		•	
Koel-vriescombinatie		•	
Koffiezetapparaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wasmachine		•	
close in boiler	•		
schuifwanden kast met legplanken	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder		•	
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie			•
Boiler	•		
Rolluiken	•		
Houten, buiten, luiken 1e verdieping achterzijde	•		
Voorzetramen	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
planten in potten/losse tuinaccessoires		•	
Buitenverlichting		•	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		•	
Spots onder de veranda	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Broei)kas			•
Kapschuur/kippenhok			•
Vlaggenmast(houder)	•		
Over te nemen contracten			
CV			•

Belangrijke informatie

Een sfeervolle, uitgebouwde jaren '30 woning in het hart van Krommenie! Deze karakteristieke woning heeft nog diverse authentieke details, zoals glas-in-lood, maar is ook uitstekend naar eigen smaak te moderniseren. Je vindt hier een lichte woon- en eetkamer, ruim opgezette keuken, drie slaapkamers, uitstekend sanitair. En een flinke garage, dus altijd een parkeerplek. Dan is er nog de royale tuin op het zuidoosten met een overkapping, bergingen, kippenhok en een kas!

Ook de locatie is ideaal: in het centrum met alles wat je nodig hebt op korte afstand. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in! We nemen je mee:

- Woongenot: 102,8 m²
- Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin
- Grote hoekkeuken
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer met toilet, wastafel en douchecabine
- Dakkapel aan de achterzijde
- Grote garage en schuur
- Authentieke deuren met glas-in-lood
- Sfeervolle tuin met veranda, kapschuur/kippenhok en een kas

Indeling van de woning:

Begane grond:

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van het huis. Achter de voordeur vind je een kleine entreehal met toiletruimte met staand toilet en fonteintje. Vanuit de hal heb je via een deur met glas-in-lood toegang tot de woonkamer.

In de ruime en sfeervolle woonkamer ligt een mooie eikenhouten vloer met vloerverwarming en zijn de wanden afgewerkt in zowel een warme als opvallende kleur. Dankzij de openslaande tuindeuren geniet je hier van een geweldige lichtinval.

De woonkamer heeft een toegangsdeur naar de keuken. In deze ruimte ligt een lichte tegelvloer met vloerverwarming. De keuken komt uit 2011 en is uitgevoerd in een hoekopstelling. Het heeft lichte keukenkastjes en een volledig houten werkblad. Hier tref je een inductie fornuis en afzuigkap aan. De keuken geniet van veel daglicht en wordt verder verlicht met inbouwspots.

De woon- en eetkamer worden gescheiden met schuifdeuren(kamer en suite). De eetkamer bevindt zich nu aan de voorzijde van het huis en is sfeervol ingericht. Het erkerraam zorgt hier voor veel natuurlijk licht. Via de eetkamer bereik je, achter de glas in lood deuren, de trap naar de eerste verdieping.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vind je de eerste twee slaapkamers en de badkamer. Van de twee slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn ruim opgezet, keurig afgewerkt en heerlijk licht. Daarnaast beschikken de slaapkamers over vaste kasten.

De badkamer is vijf jaar geleden vernieuwd en prachtig afgewerkt met een combinatie van grijze en witte tegels. Deze ruimte is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine. Via een deur kom je op het ruime platte dak van de aanbouw.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier bevindt zich de cv-ketel. Op deze verdieping vind je daarnaast de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is deze kamer heerlijk ruim en licht. Aan beide kanten is bergruimte gecreëerd.

Tuin:

Wat een sfeervolle tuin is dit! Deze grote, netjes verzorgde achtertuin (122 m²) is ingericht met zowel tegels als volwassen beplanting. Aan het huis grenst een grote veranda, waar je heerlijk overdekt kunt loungen. Ook in andere delen van de tuin is nog genoeg plek voor een comfortabele zithoek. Door de gunstige ligging op het zuidoosten geniet je van veel zonuren. Het is rondom uitstekend beschut, waardoor je veel privacy hebt.

De tuin is verder uitgerust met een kapschuur/kippenhok en een kas. Achterin staan meerdere geïsoleerde bergingen en de grote garage. De bergingen bieden volop ruimte om spullen op te bergen en fietsen te stallen.

Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle hoekwoning (1936) ligt in het hart van Krommenie. Het huis staat in een kindvriendelijke en groene wijk. Door de centrale ligging wandel je binnen een paar minuten naar de winkels en gezellige horeca in het dorpscentrum en het NS station.

Ook scholen (basis- en voortgezet onderwijs), de kinderdagopvang, huisarts en sportvoorzieningen liggen op steenworp afstand van huis. Dat geldt ook voor het Agathepark, waar je heerlijk kunt wandelen en recreëren.

De bereikbaarheid van deze woning is uitstekend. NS-station Krommenie-Assendelft en de dichtstbijzijnde bushalte zijn lopend te bereiken. Het treinstation biedt snelle verbindingen met onder andere Zaandam en Amsterdam. Met de auto zijn de belangrijke uitvalswegen A8 en A9 vlot bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke jaren '30 woning met heerlijke tuin
- ✔ Veel lichtinval en bergruimte
- ✔ Muur isolatie en dakisolatie platen geplaatst in 2018
- ✔ Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- ✔ Nog goed naar eigen smaak te moderniseren
- ✔ Grote, volwassen, tuin.
- ✔ Gelegen in het centrum en vlak bij NS station
- ✔ Alle denkbare voorzieningen in de nabijheid
- ✔ Uitvalswegen A9 en A8 snel bereikbaar
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Monitoring meetrapport gemeente Zaanstad d.d. 10-09-2025
- ✔ 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 hypotheek(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 1936. 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.

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 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, 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 – 647 20 50 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

Krommenie, Iepenstraat 12

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