



**Beste
Bert,**

**Een sfeervolle woning op
een toplocatie!**

Zaandam

Hogendijk 71

 **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 € 460.000 k.k.

Woonoppervlakte
124 m²

Inhoud
458 m³

Perceeloppervlakte
129 m²

Energietabel
E

De keuken



Achterin de woonkamer staat de mooie keuken.

De keuken heeft een mooi design met lichte keukenkastjes en een fraai werkblad.

De volgende apparatuur is hier aanwezig: gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en magnetron.



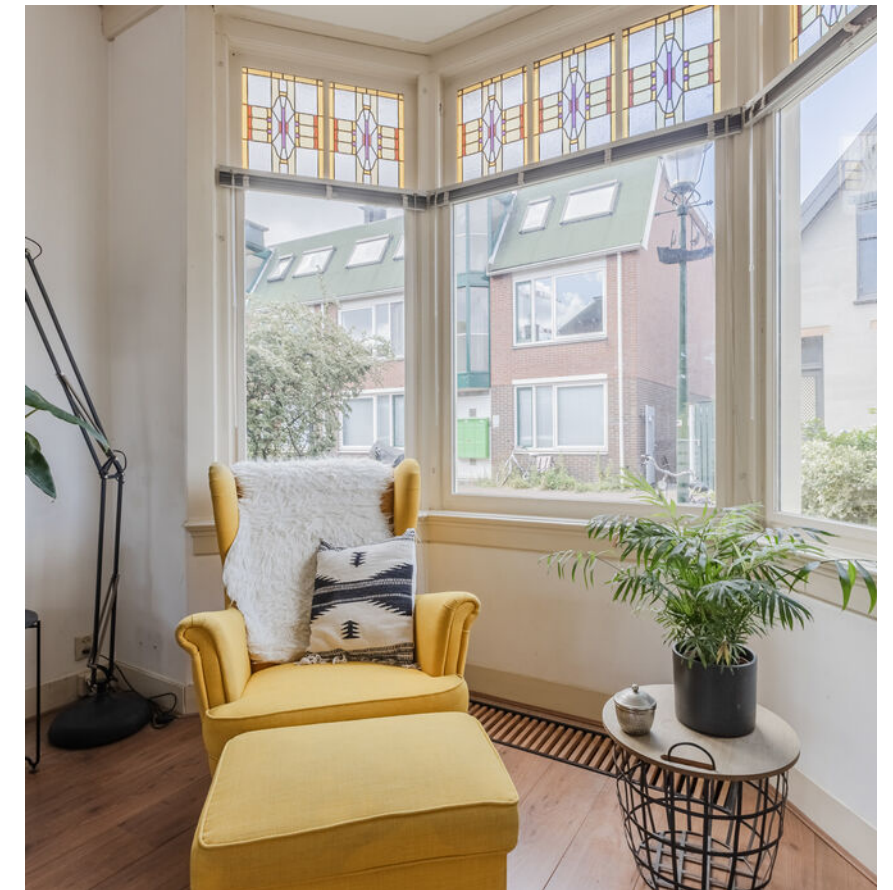
De woonkamer



De woonkamer ligt over de gehele lengte van het huis en biedt daardoor veel ruimte.

De kamer is netjes afgewerkt met een houtkleurige vloer en strakke wanden.

Er zijn authentieke details aanwezig, zoals een haard, glas-in-lood in het raam aan de voorzijde en een balkenplafond.





De badkamer

In het souterrain van de woning tref je ook de badkamer. De badkamer is zeer ruim. Deze ruimte is voorzien van gele tegels en uitgerust met een staand toilet, dubbele wastafel, ligbad en douchebak.



Het souterrain

Het souterrain bereik je via de trap naar beneden. Hier tref je de slaapkamer, de hal en de badkamer.



De slaapkamers

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. Alle kamers profiteren van veel natuurlijk licht.



Sanitair in de slaapkamer

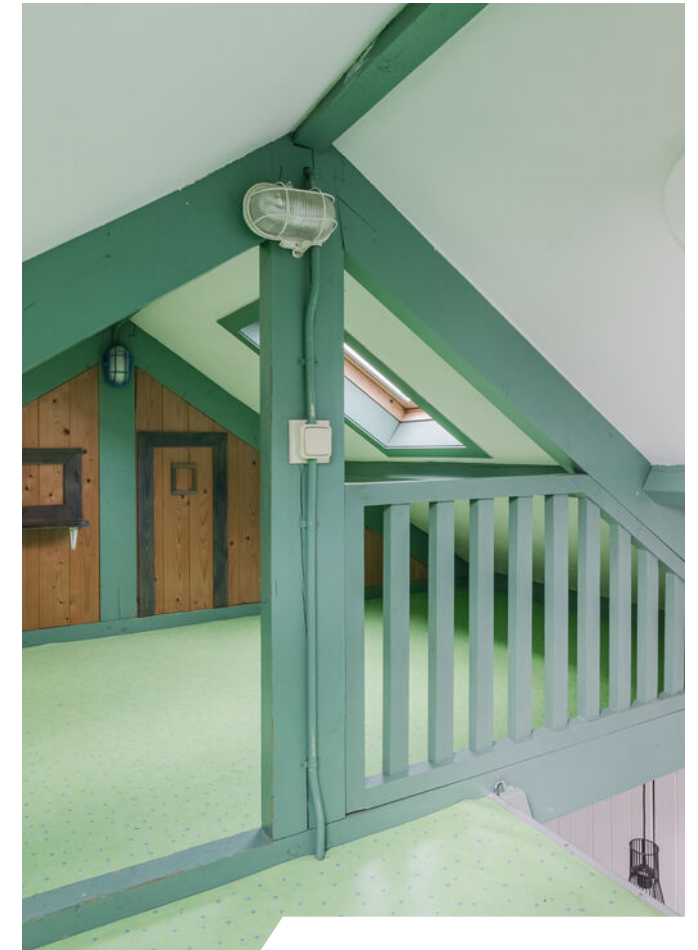
Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers. Eén van deze drie kamers beschikt over een eigen toilet en wastafel.



Vliering

Eén van de twee kamers aan de voorzijde heeft een trap naar de ruime vliering.

De vliering biedt niet alleen extra bergruimte, maar is ook een ideale plek voor een hobbyruimte, thuishkantoor of zelfs een gezellige logeerkamer – de mogelijkheden zijn eindeloos!



Het balkon



De woonkamer en keuken bieden toegang tot het balkon aan de achterzijde. Ook aan de voorzijde van de woning is er een balkon.

Het balkon is netjes afgewerkt en de vloer is vervangen door een hard houten vloer.



De tuin



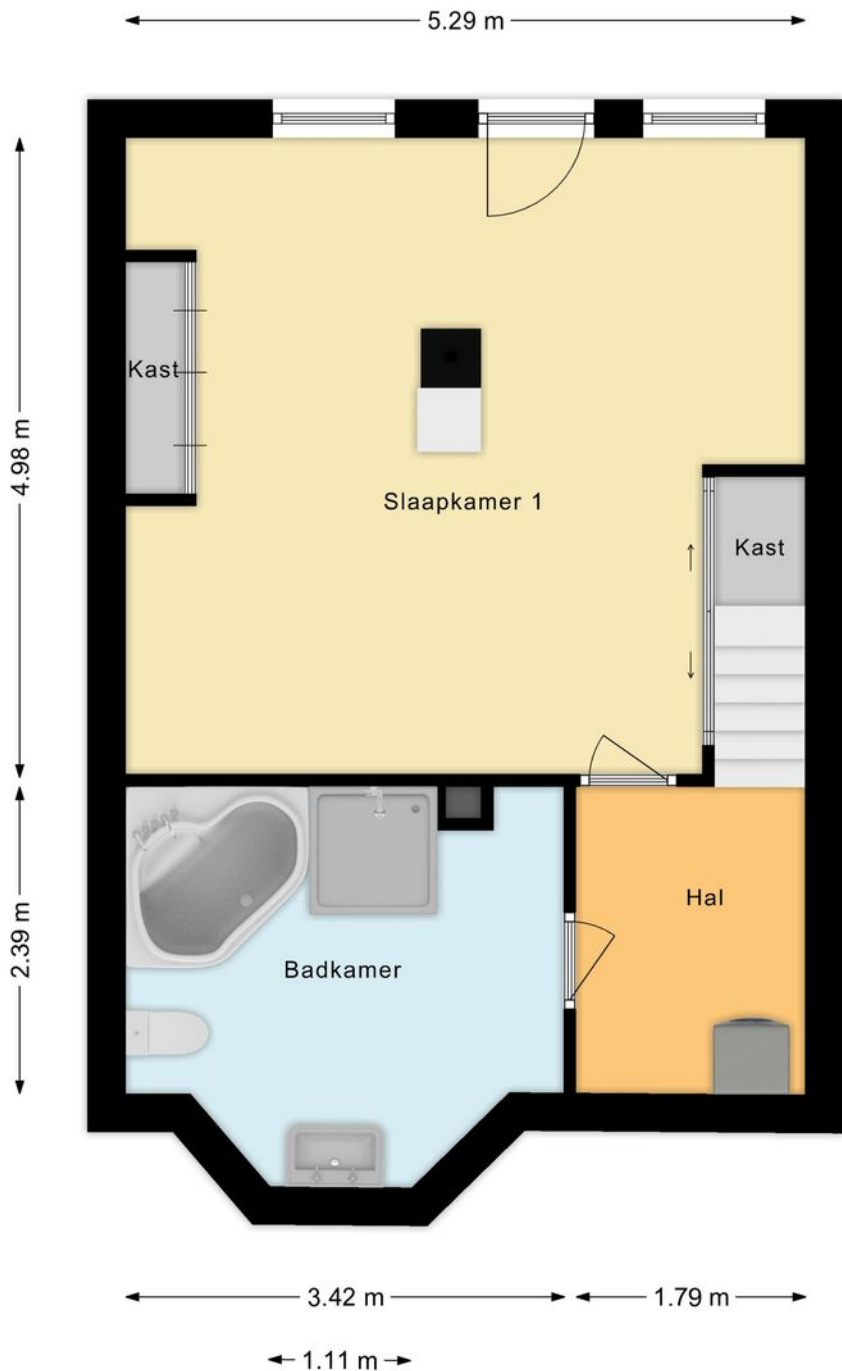
Het balkon of de
openslaande
tuindeuren bieden
toegang tot de
achtertuin.

Heerlijke achtertuin
met achterom,
grenzend aan een
buurttuin die door
inzet van de
buurbewoners
inmiddels is
uitgegroeid tot een
prachtige groene
oase.



Plattegrond

Souterrain



Plattegrond

Begane grond

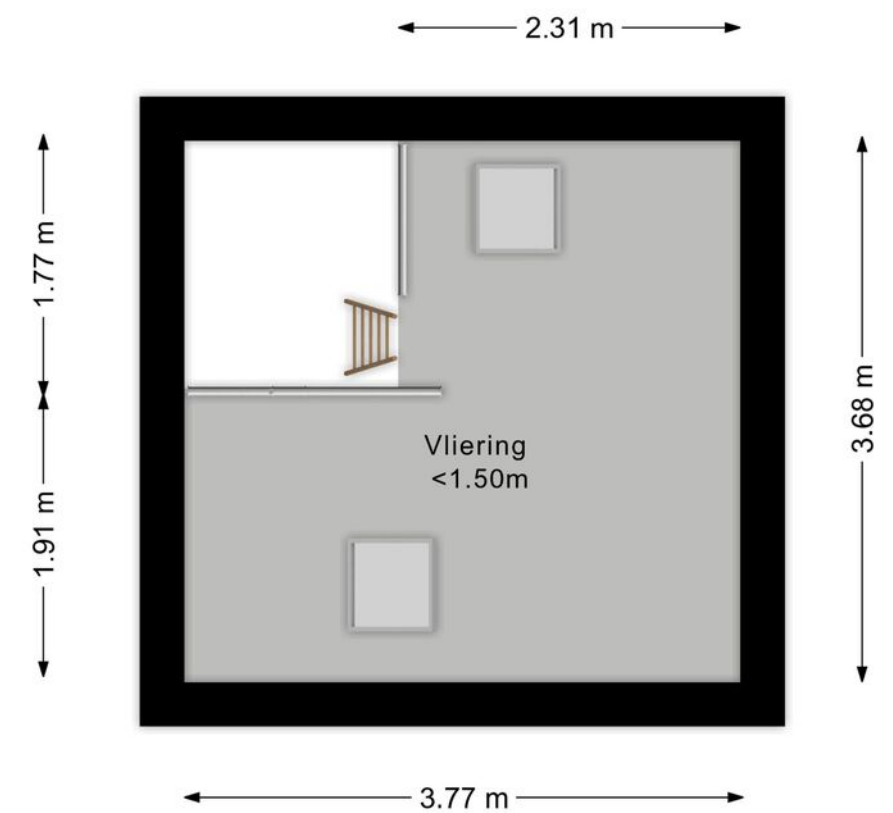
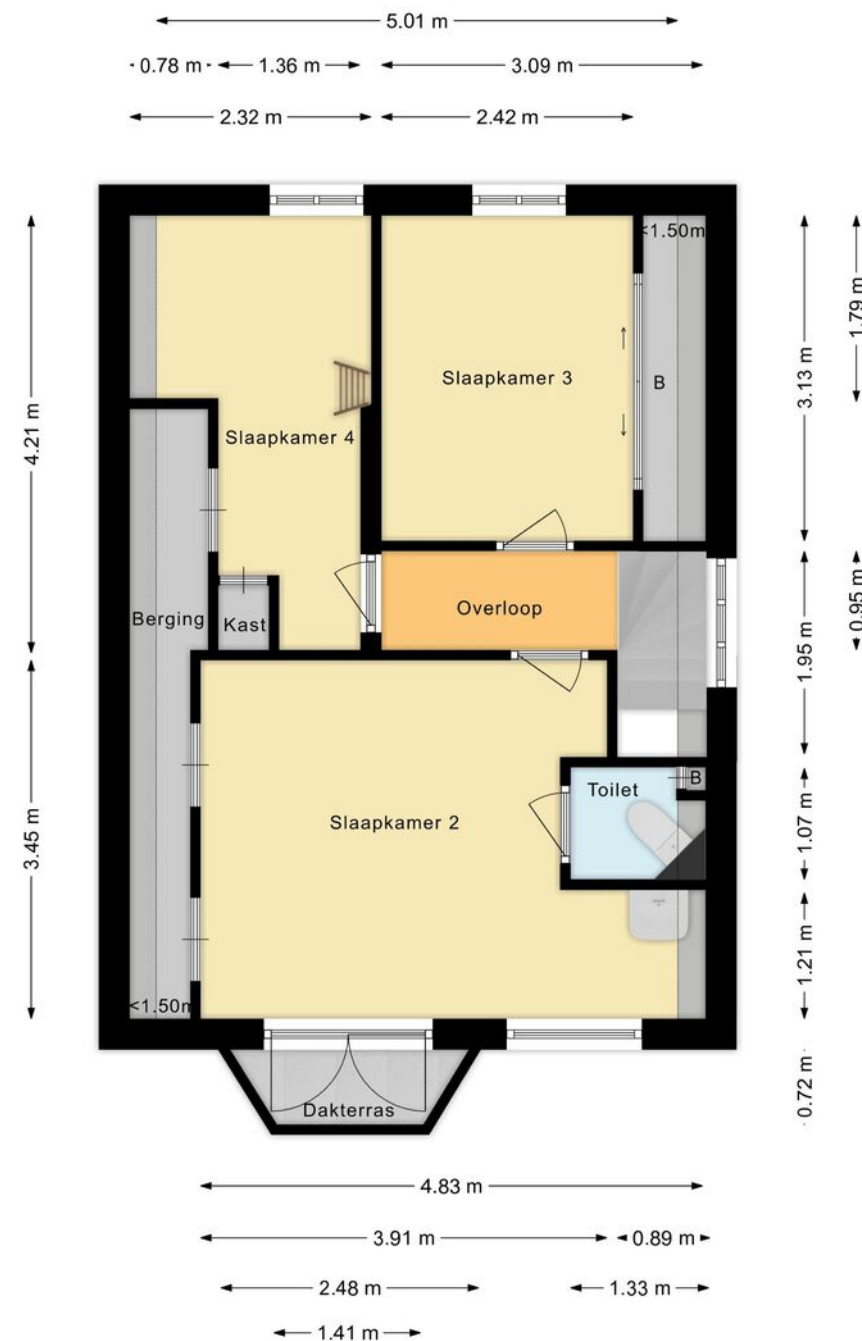


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

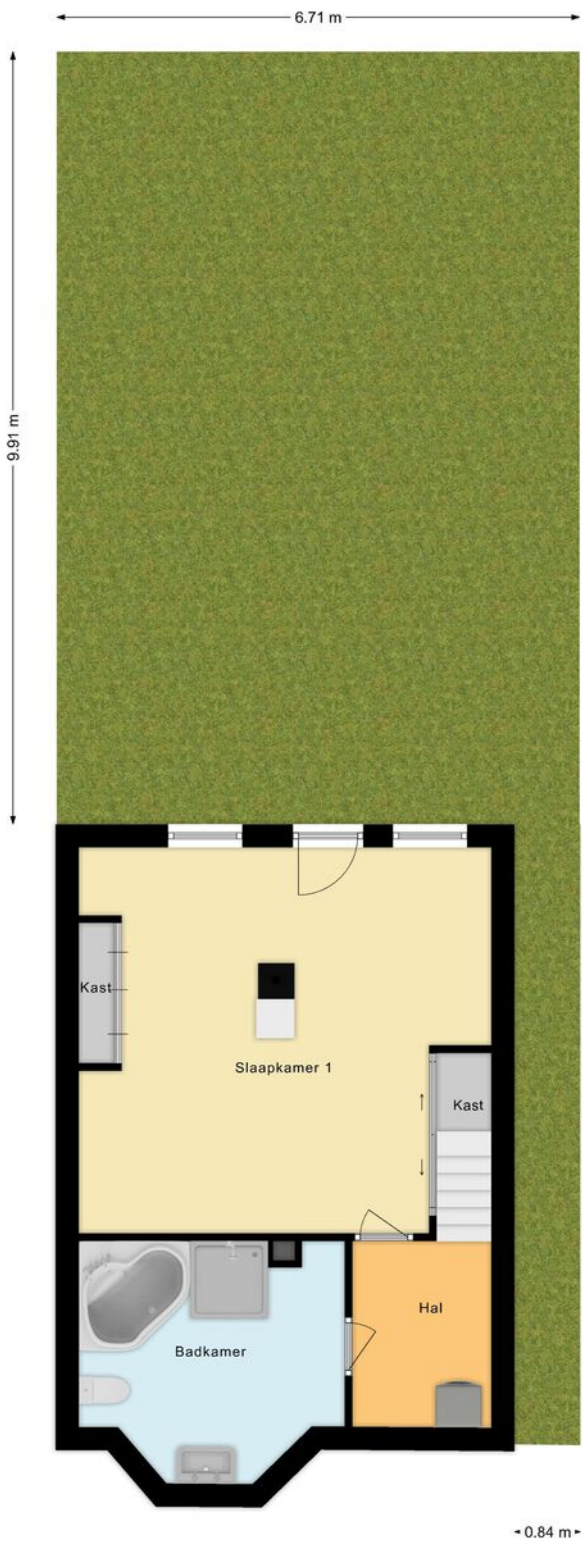
Vliering



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Gas)kachels	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		



Beste Bert,

Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?

Belangrijke informatie

Een sfeervolle, vrijstaande op een toplocatie in Zaandam! Dit charmante huis biedt onder meer een ruime en lichte woonkamer, fijne keuken, vier slaapkamers, een royale badkamer, een groot balkon en een heerlijke achtertuin met privacy. De ligging is ideaal: in een geliefde buurt met alles wat je nodig hebt op korte afstand. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 124 m² (exclusief souterrain 83 m² NEN2580)
- Ruime en sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar balkon
- Fijne slaapkamers met een prettige lichtinval
- Royale badkamer in het souterrain
- Rustig gelegen in de populaire Russische Buurt
- Centrum en station van Zaandam op loopafstand

Indeling van de woning:

Begane grond:

De deels groene en deels betegelde voortuin biedt toegang tot de overdekte voordeur van deze bijzondere woning. Achter de voordeur bevindt zich een vestibule met daarin een in stijl gemaakte meterkast en een wand met deur met prachtig geslepen glas. Via de tweede hal bereik je de kelder, een toiletruimte met staand toilet, de trap naar boven en de woonkamer.

De woonkamer ligt over de gehele lengte van het huis en biedt daardoor veel ruimte. De kamer is netjes afgewerkt met een houtkleurige vloer en strakke wanden. Er zijn authentieke details aanwezig, zoals

een haard, glas-in-lood in het raam aan de voorzijde en een balkenplafond. Dankzij de erker aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde, geniet de woonkamer van een prettige lichtinval.

Achterin de woonkamer staat de mooie keuken. In deze ruimte ligt een donkere tegelvloer. In 2020 is de keuken uitgebreid met een nieuw schiereiland met wasbak en kraan. De keuken heeft een mooi design met lichte keukenkastjes en een fraai werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en magnetron. De apparatuur komt uit 2010.

De woonkamer en keuken bieden toegang tot het balkon. Het balkon is netjes afgewerkt met houten vlinderplanken en biedt ruimte voor meubilair. Hier staat een ruime werkkast.

Souterrain:

In het souterrain van deze woning vind je de eerste slaapkamer, een badkamer en een ruime hal met daarin de wasmachine- en drogeraansluitingen. De eerste slaapkamer is royaal van formaat en voorzien van een tegelvloer. De kamer is uitgerust met meerdere grote kasten. Dankzij de grote ramen is de lichtinval hier uitstekend. Via deze slaapkamer heb je toegang tot de achtertuin.

De badkamer is ook zeer ruim. Deze ruimte is voorzien van gele tegels en uitgerust met een staand toilet, enkele wastafel, ligbad en douchebak

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping van het huis bevinden zich de tweede, derde en vierde slaapkamer en een toiletruimte met staand toilet. Van de drie slaapkamers liggen er twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers beschikken over een lichte vloer en strakke wanden. Eén van de twee kamers aan de voorzijde heeft een trap naar de ruime vliering. Alle slaapkamers op de eerste verdieping profiteren van veel natuurlijk licht.

Tuin:

Het balkon of de openslaande tuindeuren bieden toegang tot de netjes aangelegde achtertuin. De balkonvloer is vervangen door een hard houten vloer. De heerlijke achtertuin met achterom, grenzend aan een buurtuin die door inzet van de buurtbewoners is uitgegroeid tot een prachtige groene oase. Er is genoeg ruimte om een fijne loungeplek in te richten, om ultiem van het zonnetje te genieten. De tuin is rondom goed beschermt, dus je hebt veel privacy.

Parkeren:

Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning

Ken je de omgeving al?

Deze bijzondere woning uit 1933 is gelegen aan een rustige weg in de populaire Russische Buurt. Je woont op steenworp afstand van het bruisende stadscentrum.

Daar vind je een mooie mix van winkels, horecagelegenheden en culturele faciliteiten.

Door de gunstige ligging nabij het centrum vind je veel voorzieningen op korte afstand. De basisschool, kinderopvang en huisarts zijn allemaal lopend bereikbaar. Sportvoorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand van de woning. Op een steenworp afstand ligt de rivier de Zaan en vlak om de hoek de Voorzaan waar momenteel een prachtige Jachthaven wordt gerealiseerd

Kenmerken van de woning

- ✓ Authentieke details aanwezig
- ✓ Meetrapport fundering aanwezig. Geeft een stabiel beeld weer
- ✓ Voorzien van HR++ beglazing
- ✓ Nog naar eigen wens te moderniseren
- ✓ Ligt aan een dijk
- ✓ Gehele pand in 2025 geschilderd
- ✓ Dakgoten vernieuwd in 2024
- ✓ Gelegen nabij het centrum
- ✓ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✓ 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(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 1910. 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 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 (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 NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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.**

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!



Zaandam, Hogendijk 71

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek



**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.

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, Hogendijk 71

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