



**Beste  
Bert,**

**Leuke woning in Zaanse  
stijl!**

**Zaandam**

Vinkenstraat 40 B

 **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 € 330.000,-- k.k.**

Woonoppervlakte

**62 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**212 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2017**

Energielabel

**A**

# De woonkamer

De lichte woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een hoog raam en openslaande deuren naar de tuin.



# De keuken



De keuken heeft witte  
hoogglans fronten en  
is voorzien van  
inbouwapparatuur.  
De kamer is ruim  
genoeg om er een  
zithoek en ruime  
eettafel te plaatsen.  
Op de vloer van het  
appartement ligt tapijt  
met eronder  
vloerverwarming.



# De slaapkamer

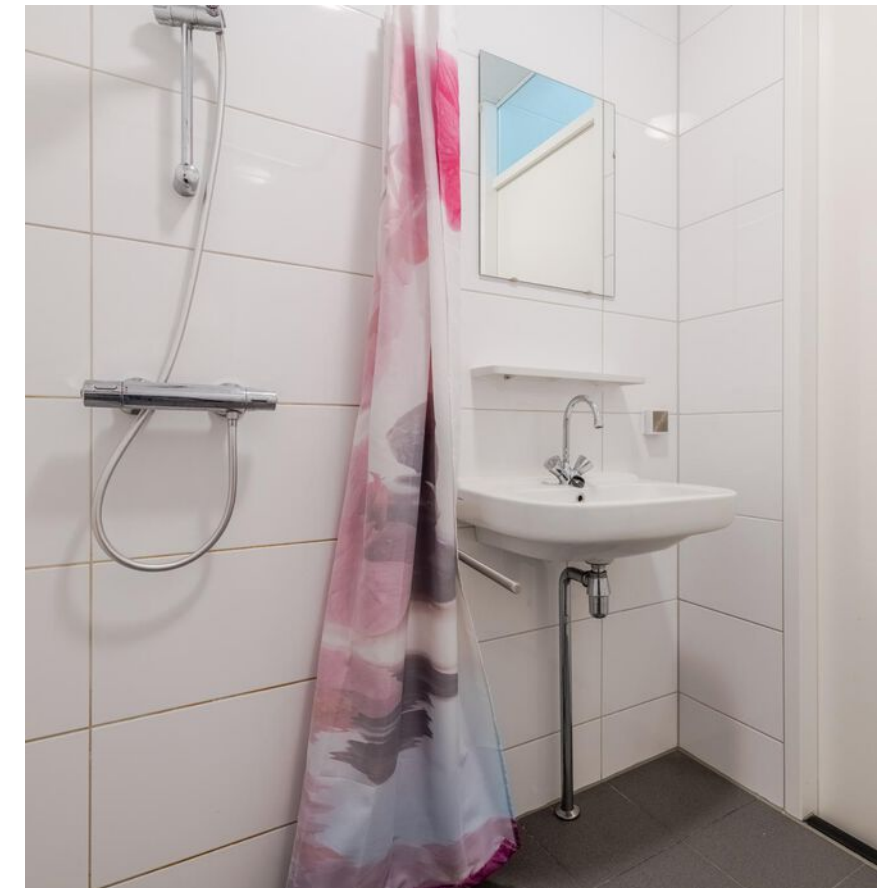
Het appartement beschikt over één royale slaapkamer met in pandige, ruime bergkast. Je bereikt deze vanuit de hal.



# Het sanitair



Het appartement is  
voorzien van een  
ruime badkamer met  
inloopdouche en  
wastafel. Je hebt hier  
een separaat toilet.



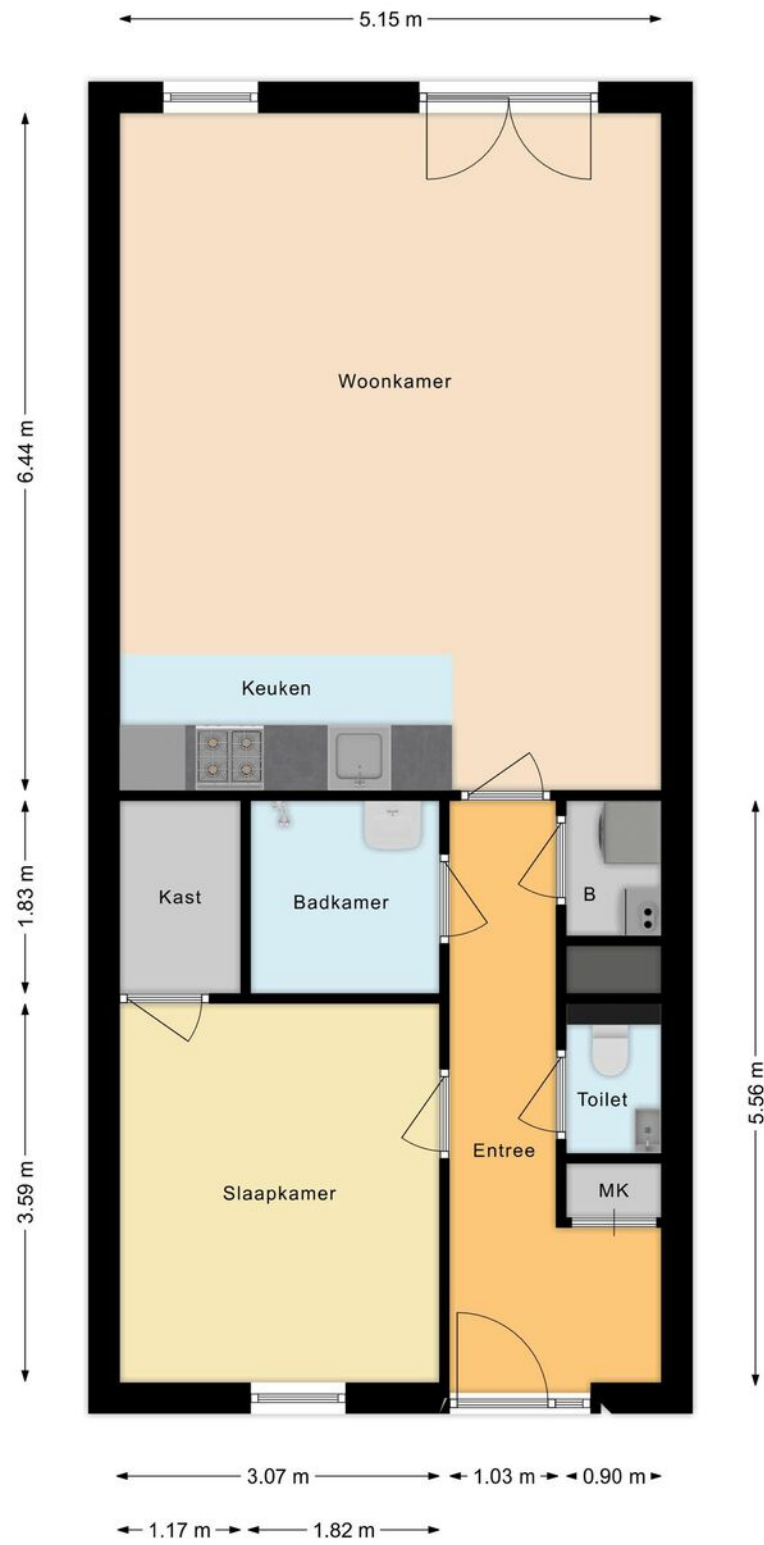
# De tuin en de parkeerplaats

Je hebt hier een kleine tuin, waar je lekker kan zitten en je woont midden in het centrum. Met de optie eigen parkeerplaats.



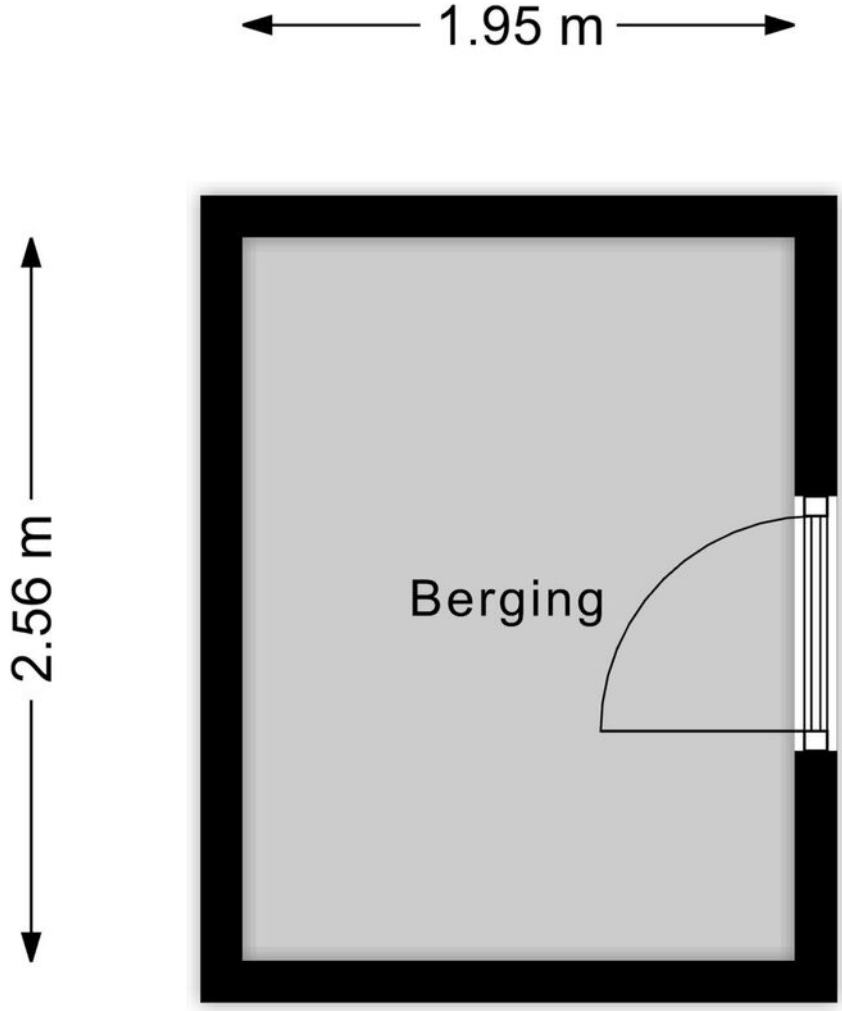
# Plattegrond

Appartement



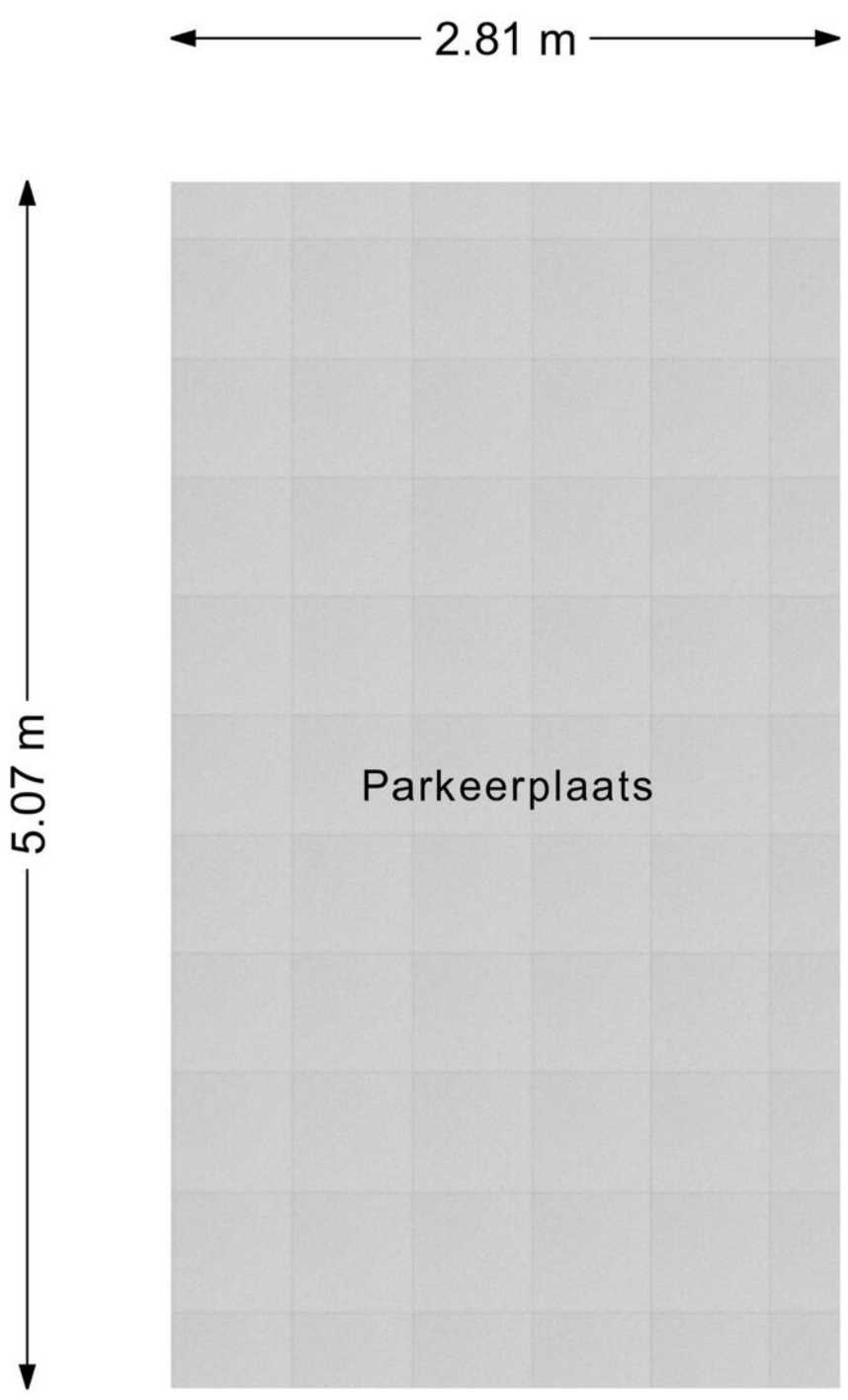
# Plattegrond

Berging

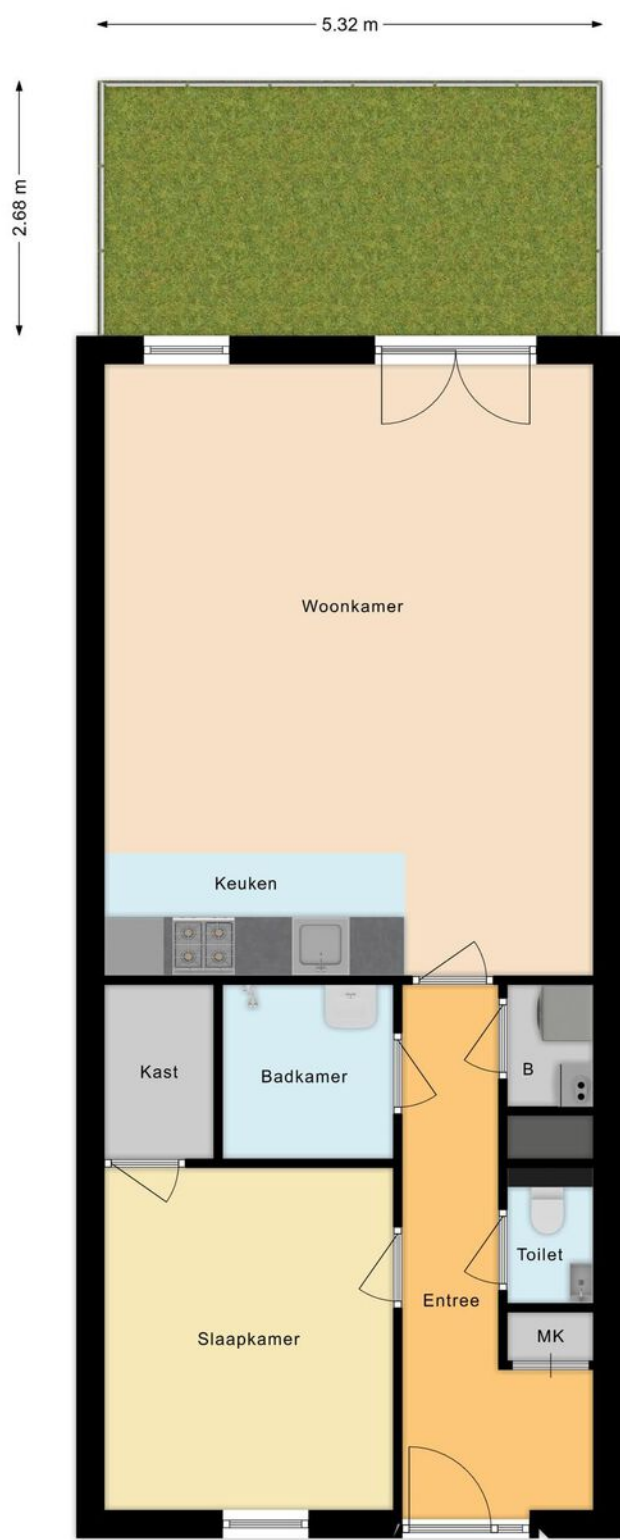


# Plattegrond

Parkeerplaats



# Overzichts- plattegrond





Lijst van  
zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                                  |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                                                  |               |          | •            |
| Kroonluchters en los staande lampen                                 |               | •        |              |
| Dressoir, servicekast, eventueel 1 leren stoel en tweezits bankstel |               |          | •            |
| Gordijnrails                                                        | •             |          |              |
| Overgordijnen                                                       |               | •        |              |
| Luxaflex in de woning en slaapkamer                                 |               |          | •            |
| Vloerbedekking                                                      | •             |          |              |
| PVC-vloer langs keuken                                              | •             |          |              |
| Woning - Keuken                                                     |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                        | •             |          |              |
| Kookplaat                                                           | •             |          |              |
| Afzuigkap                                                           | •             |          |              |
| Magnetron                                                           | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                                | •             |          |              |
| Vaatwasser                                                          | •             |          |              |
| Spotjes onder keukenkastjes met losse dimmer                        | •             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                             |               |          |              |
| Toilet                                                              | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                                                     | •             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                               | •             |          |              |
| Fontein                                                             | •             |          |              |
| Wastafel                                                            | •             |          |              |
| Planchet                                                            | •             |          |              |
| Badkamer Douche gordijnhouder incl. douchegordijr                   | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | •             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | •             |          |              |
| Rookmelders                                                        | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | •             |          |              |
| CV-installatie                                                     | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | •             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | •             |          |              |
| Bepanting                                                          |               | •        |              |
| Tuinbank en plantenbak op terras en naast voordeur                 |               | •        |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | •             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | •             |          |              |
| (Sier)hek                                                          | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

IOp zoek naar een instapklare woning in het bruisende centrum van Zaandam? Dit fraaie 2-kamerappartement met Zaanse uitstraling is precies wat je zoekt. Gelegen in een gezellig hofje, combineert het de charme van de buurt met moderne gemakken. En als kers op de taart: een eigen parkeerplek in de afgesloten parkeergarage, iets wat in het centrum van Zaandam een zeldzaamheid is. Let op: de vraagprijs van het appartement is exclusief de parkeerplek, maar je hebt wel de mogelijkheid om deze voor € 25.000,- bij te kopen. Zo ben je altijd verzekerd van een plek in dit drukke gebied, waar betaald parkeren de norm is.

Dit appartement is ideaal voor een breed scala aan bewoners. Het biedt 62,3 m² woongenot en ligt op de begane grond, wat het gemakkelijk toegankelijk maakt. Bij binnenkomst word je meteen verwelkomd door de ruime, lichte woonkamer met openslaande deuren naar de voortuin, waar je in de zomer heerlijk kunt relaxen. De woning heeft een praktische indeling met een moderne open keuken en een fijne slaapkamer. Ook is er een aparte ruimte voor het witgoed en een bergkast voor extra opbergruimte.

- Wat maakt dit appartement zo bijzonder?
- Eigen parkeerplek ( € 25.000,-) in de afgesloten garage wat in het centrum van Zaandam een enorme luxe is. Geen gedoe met parkeermeters of zoeken naar een plek.
  - Onderhoudsvriendelijke voortuin met genoeg ruimte voor een loungeplek. Perfect voor zomerse avonden.
  - Praktisch ingedeeld: van een ruime woonkamer tot

- een lichte slaap-/werkkamer.
- Moderne keuken met inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een eet- en zithoek.
  - Fijne badkamer met inloopdouche en wastafel.
  - Energielabel A: goed geïsoleerd en duurzaam.

Loop je met ons mee?  
Begane grond:  
Via een autovrije stoep bereiken we de de voordeur van de woning. (De woning is ook bereikbaar via de afgesloten centrale hal met bel, intercom, lift en trappenhuis). Entree met meterkast en garderobe en direct aan je linkerhand bevindt zich de lichte slaapkamer. Hier is ruimte voor een 2-persoonbed en een kleine werkplek. De slaapkamer heeft toegang tot een bergkast. Verderop in de gang bevinden zich het separate zwevende toilet met fonteintje, de badkamer, een afgesloten technische ruimte met de aansluiting voor het witgoed en de toegang tot de woonkamer. In de licht betegelde badkamer tref je een wastafel met spiegel en een inloopdouche met douchegordijn aan. De lichte woonkamer is aan de voorzijde voorzien van een hoog raam en openslaande deuren naar de onderhoudsvriendelijke tuin. Achterin de woonkamer tref je de rechte keuken aan. De keuken heeft witte hoogglans fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. De kamer is ruim genoeg om er een zithoek en ruime eettafel te plaatsen. Op de vloer van het appartement ligt tapijt met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een betegelde onderhoudsvriendelijk voortuin met ruimte voor een fijne loungeplek.

## Berging:

De woning is voorzien van een (fietsen)berging met elektra.

## Parkeren:

Je kunt betaald parkeren rond de woning of via een vergunning.

## Ken je de omgeving al?

Dit mooie appartement (2017) op de begane grond is gelegen aan een doorgaande weg in de kindvriendelijke buurt Oud West, aan de rand van het winkelcentrum. Daar vind je talrijke voorzieningen, waaronder supermarkten, en diverse culturele faciliteiten. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

Zowel de bushalte als het NS-station zijn lopend te bereiken. Met de auto zijn zowel de snelweg A7 richting Purmerend en Hoorn als de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden en praktisch ingericht 2-kamerappartement met tuin gelegen op de begane grond
- ✔ Mogelijkheid tot kopen eigen parkeerplaats in de parkeergarage (€ 25.000,-)
- ✔ Energielabel A
- ✔ Zeer gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ 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 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.

## 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 gebruiksoveroppervlakte.  
De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Aanvulling op 18.3 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.

### 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 18 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.

## 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, Vinkenstraat 40 B

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**