TE KOOP

Vinkenstraat 44 B

Zaandam

Vraagprijs

€ 275.000

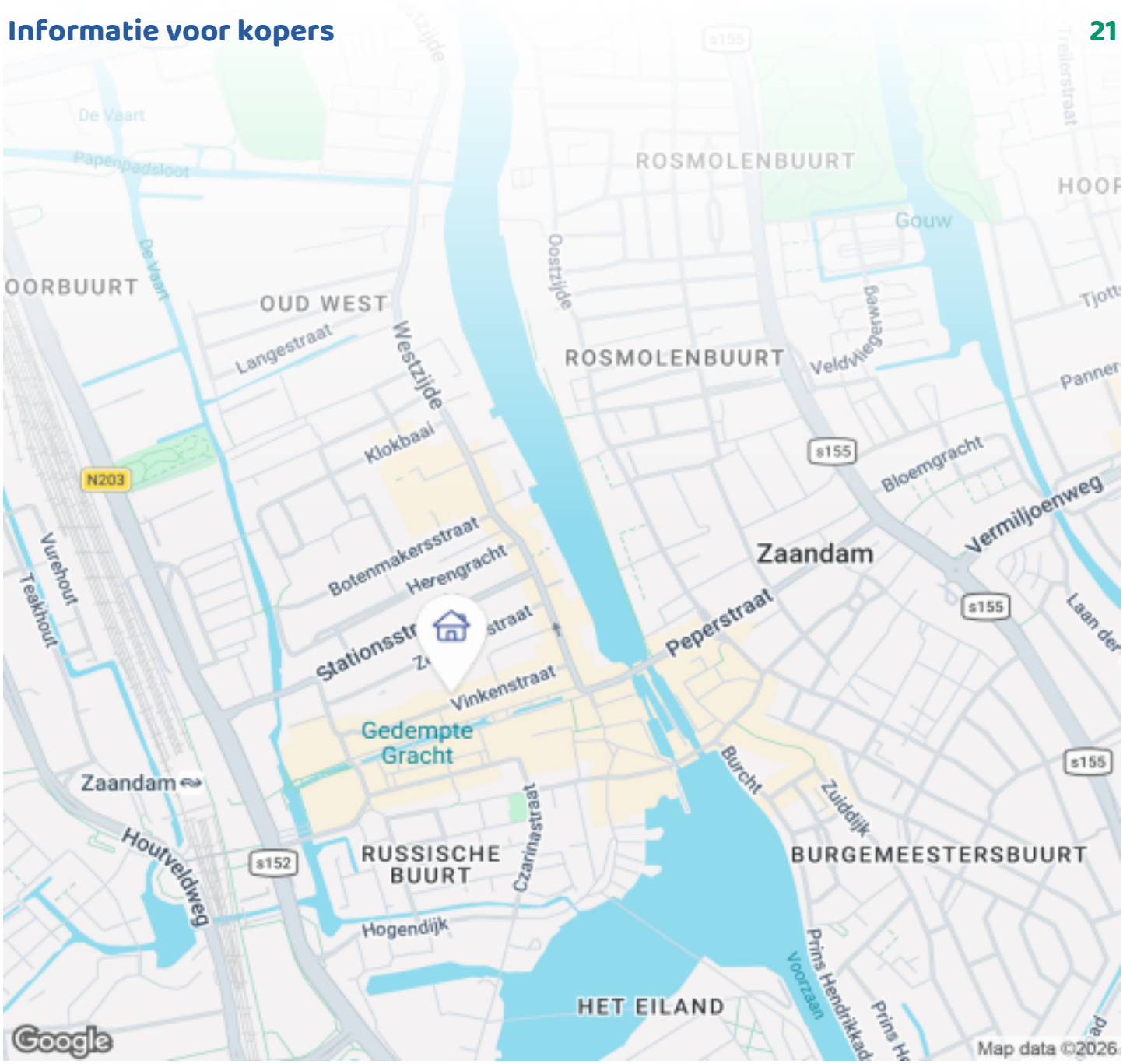
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Informatie voor kopers	21

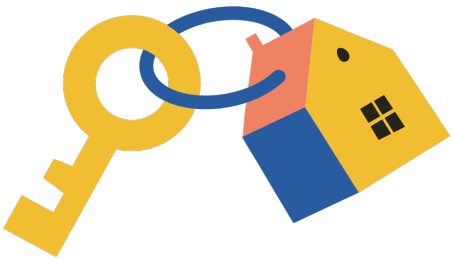


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklaar appartement op 15 minuten afstand van Amsterdam!

Pluspunten van dit appartement zijn:
* A-locatie. In het centrum van Zaandam.
* Loopafstand van het Station Zaandam. Trein; 12 minuten naar Amsterdam.
* Gelegen op begane grond
* Lichte en open leefruimte
* Ontzettend veel kast-/opslagruimte.
* Eigen terras
* Energie zuinig
* Actieve VVE. 66,= Servicekosten in 2027
* voldoende parkeergelegenheid met vergunning (120,= pjr)
* Oplevering kan snel

Op een centrale lokatie ligt dit lichte en praktisch ingedeelde appartement op de begane grond. Een fijne woning waar wonen, koken en eten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via het terras kom je binnen op een overzichtelijke open ruimte.
De entree en de eetkamer bevinden zich direct voor in het appartement. De living en de ruime open keuken in het midden van het appartement.
Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen. De linoleum vloer geeft het geheel een warme uitstraling.

De open keuken is ruim van opzet en voorzien van een combi-oven, koelvrieskast, en vaatwasser. De keuken bevat veel kast-en laderuimte. Ook het keukenblad biedt voldoende ruimte om met gemak en plezier te koken.

Het open woon-en eetgedeelte vormen samen met de keuken een lichte leefruimte
De ruimte is vrij indeelbaar, waardoor er volop mogelijkheden zijn om een indeling te creëren die past bij je eigen woonstijl.
Er is ruim plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel.

Het appartement heeft een aparte slaapkamer. Deze bevindt zich aan de voorzijde.
De slaapkamer is optimaal benut met een speciaal voor deze ruimte ontworpen en op maat gemaakt tweepersoonsbed.
Dit bed combineert comfortabel slapen met uitzonderlijk veel praktische kastruimte.
Onder het bed bevinden zich maar liefst 12 ruime lades, waardoor kleding, beddengoed, schoenen en andere spullen eenvoudig uit het zicht kunnen worden opgeborgen.
Een bijzonder detail is dat het bed gemakkelijk volledig omhoog kan worden gebracht.
Hierdoor ontstaat toegang tot de lades en is er voldoende hoogte om eronder te staan.
Via de op maat gemaakte hangkast met traptredes (ook wederom voorzien van lades) stap je zo het bed in.
Een slimme maatwerkoplossing,die van deze slaapkamer niet alleen een comfortabele slaapruimte maakt, maar tegelijkertijd zorgt voor een enorme hoeveelheid opbergruimte. Zonder dat daar extra kasten voor nodig zijn.
De ruimte bevat tevens een ruimtebesparend remote uitklapbare plafondbeugel voor de tv.

De compacte badkamer met toilet bevindt zich achterin het appartement.
De verzorgde badkamer is uitgevoerd in rustige, neutrale tinten en pracktisch ingedeeld. De ruimte beschikt over een douche met glazen douchewand en een wastafel met spiegelkast.
Het wandcloset is geintegreerd in de badkamer.
De grote tegels en donkere vloertegels maken het geheel verzorgd en onderhoudsvriendelijk.

De Technische ruimte met extra opbergmogelijkheden bevindt zich ook aan de achterzijde.
De ruimte biedt plaats aan zowel een wasmachine als droger en beschikt over extra schappen en kastruimte.

Vanuit de woning is er toegang tot het eigen terras, een heerlijke plek om buiten te zitten, te eten of van de zon te genieten. De combinatie van binnen- en buitenruimte maakt het appartement verrassend compleet.

Gezamenlijke afgesloten fietsenstalling
Middels een afstandbediening is de parking toegankelijk. HIer kunnen fietsen en scooters gestald.
Parkeren kan indien parkeerplaats gekocht is. Met enige regelmaat komt een dergelijke plek vrij en wordt bewoners de optie tot kopen geboden.
Met parkeervergunning (a 120,= per jaar) kan in de directe omgeving geparkeerd.
Bij de parking is ook de afvalverzameling. Containers kunnen gebruikt worden door de bewoners. Dit zorgt voor extra gemak.

Ligging
De woning ligt midden in het centrum, waardoor winkels, horeca en andere voorzieningen zicht op korte afstand bevinden.
Tegelijkertijd biedt het appartement een prettige eigen plek om je terug te trekken.

English

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Move-in ready apartment just 15 minutes from Amsterdam!

Highlights of this apartment:
Prime location in the centre of Zaandam
Within walking distance of Zaandam railway station – Amsterdam is only 12 minutes away
Situated on the ground floor
Bright and open-plan living space
Exceptional amount of built-in storage
Private terrace
Energy-efficient
Service costs; 66,= in 2027
Plenty Parking in the near area with permit
Available for quick completion

The apartment
Centrally located in the heart of Zaandam, this bright and practically designed ground-floor apartment offers comfortable and convenient living. The open-plan layout allows the living, dining and kitchen areas to flow naturally into one another.
The apartment is accessed directly via the private terrace, leading into a bright and well-organised open space.
The entrance and dining area are located at the front of the apartment, with the living area and spacious open-plan kitchen situated in the centre.
Large windows allow plenty of natural daylight to enter the apartment, while the linoleum flooring gives the interior a warm and welcoming feel.

Kitchen
The spacious open-plan kitchen is equipped with a combination oven, fridge-freezer and dishwasher. It offers plenty of cupboards and drawers, as well as generous worktop space, making it a practical and enjoyable place to cook.
Together, the kitchen, living area and dining area create a bright and spacious open-plan living environment.
The space can be arranged in various ways, giving you plenty of freedom to create a layout that suits your own lifestyle and interior style. There is ample room for both a comfortable seating area and a generous dining table.

Bedroom with exceptional custom-built storage
The apartment has a separate bedroom located at the front of the property.
The space has been used to its full potential with a custom-designed and made-to-measure double bed, created specifically for this room.
The bed combines comfortable sleeping with an exceptional amount of practical storage space.
Underneath are no fewer than 12 spacious drawers, providing plenty of room for clothing, bed linen, shoes and other belongings, all neatly stored out of sight.
A particularly clever feature is that the entire bed can easily be raised. This provides full access to the storage area underneath and creates enough height to stand beneath the bed.
The bed is accessed via a custom-built wardrobe with integrated steps, which also contain additional drawers.
This smart, tailor-made solution transforms the bedroom into both a comfortable sleeping area and an exceptionally practical storage space, without the need for additional freestanding wardrobes.
A movable TV mounting system allows the television to be tilted and repositioned for comfortable viewing.

Bathroom
The compact bathroom with toilet is located at the rear of the apartment.
Finished in calm, neutral tones, the bathroom is well maintained and practically designed. It features a shower with a glass shower screen and a washbasin with mirrored cabinet.
The wall-mounted toilet is neatly integrated into the bathroom. Large wall tiles combined with darker floor tiles create a clean, low-maintenance and contemporary finish.

Utility and storage room
Also located at the rear of the apartment is the utility/technical room, which provides additional storage space.
There is room for both a washing machine and tumble dryer, as well as additional shelving and cupboard

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

space. This makes the room particularly useful for laundry, household items and extra storage.

Private terrace
The apartment has its own private terrace, providing a pleasant outdoor space for sitting, dining or simply enjoying the sunshine.
The direct connection between the indoor and outdoor areas adds to the feeling of space and makes this apartment surprisingly complete.

Shared facilities
Residents have access to a secure communal bicycle storage area.
This private parking area is accessible by remote control and provides secure storage for bicycles and scooters. From time to time, privately owned car-parking spaces within the complex become available for sale. Residents are then given the opportunity to purchase one.
In the near area there is plenty parking space with a parking Permit (120,= yearly).
A communal waste collection area is conveniently located in the parking area, with containers available for use by residents.

Location
The apartment is situated right in the centre of Zaandam, with shops, restaurants, cafés and other amenities all within easy reach.
Zaandam railway station is within walking distance, with excellent connections to Amsterdam in 12 minutes.
Despite its central location, the apartment offers a comfortable and private place to retreat from the hustle of the city – combining convenience, practical living and excellent accessibility.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

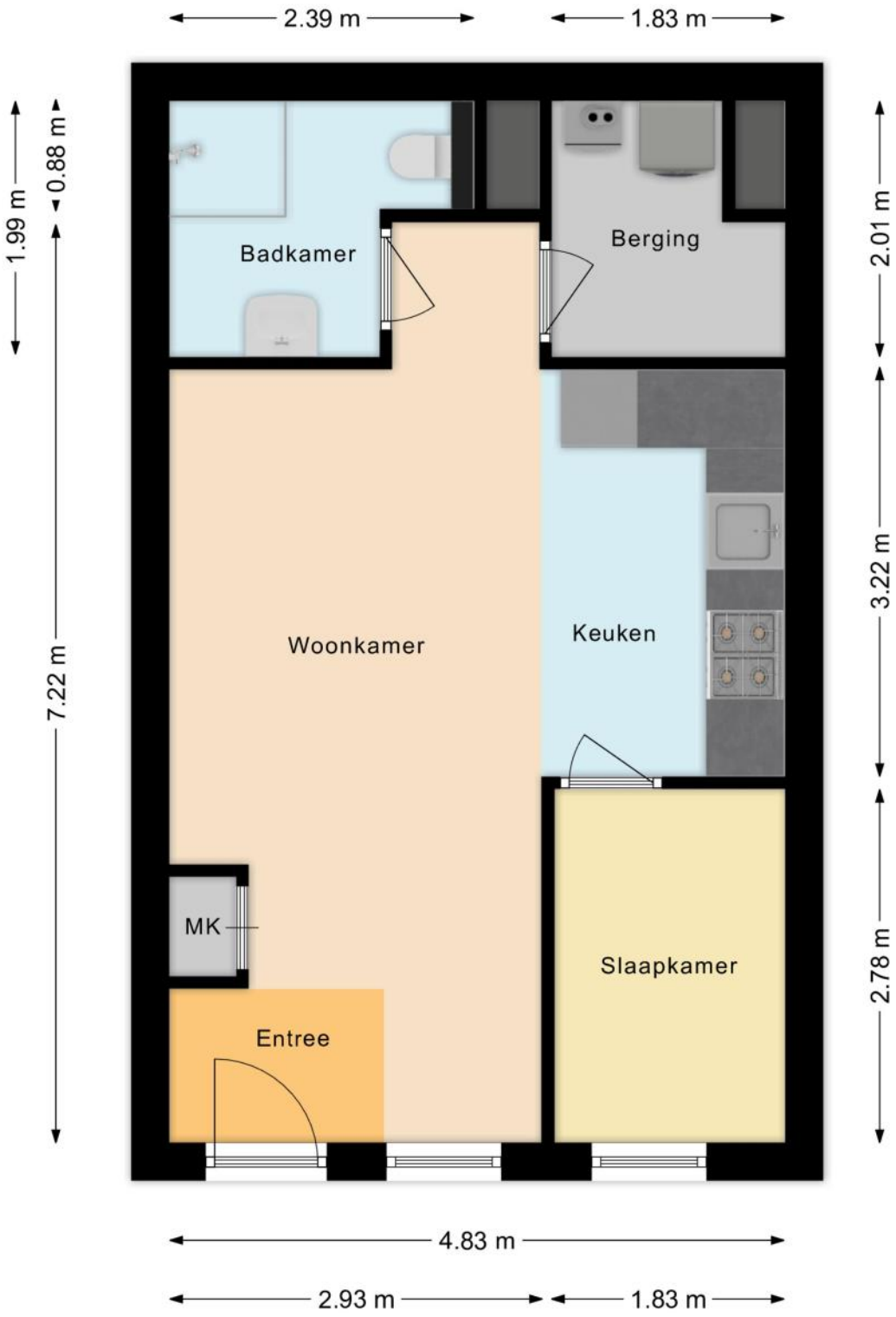
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

Je krijgt bij elke 5,-
een stempeltje.
En een volle kaart
brengt geluk!

PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Benedenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2017**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**150 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**40 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming geheel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas HRE**
Bouwjaar cv-ketel	**2017**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In centrum**
Tuin	**Voortuin**
Voortuin	**10 m² (2m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra, Voorzien van water**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 63 per maand**

Kadastrale gegevens

Zaandam K 13212 1

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Zaanstad
Datum in werking 12-02-2018
Afkomstig uit stuk Hyp4 78357/1
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 12-02-2018
Ingeschreven op 23-06-2020 om 13:05

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

*kasten slaapkamer+ tweepersoonsbed slaapkamer
*uitklapbare plafondbeugel voor tv slaapkamer (+remote control)
*wasmachine
*spiegel (78x196)

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

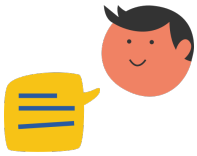
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.