



**Beste
Bert,**

Karakteristieke woning

Zaandam

Langestraat 52

 **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 om de waarde te bepalen en 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 € 239.000,-- k.k.

Woonoppervlakte
95 m²

Inhoud
382 m³

Perceeloppervlakte
113 m²

Energielabel
G

De woonkamer



De woonkamer met schouw heeft aan de voorzijde een brede raampartij en aan de achterzijde eveneens een raam met zicht op de tuin.



De keuken, bijkeuken & badkamer

Op de begane grond vindt je ook nog de gesloten keuken, bijkeuken en zelfs een badkamer en apart toilet.



De eerst verdieping

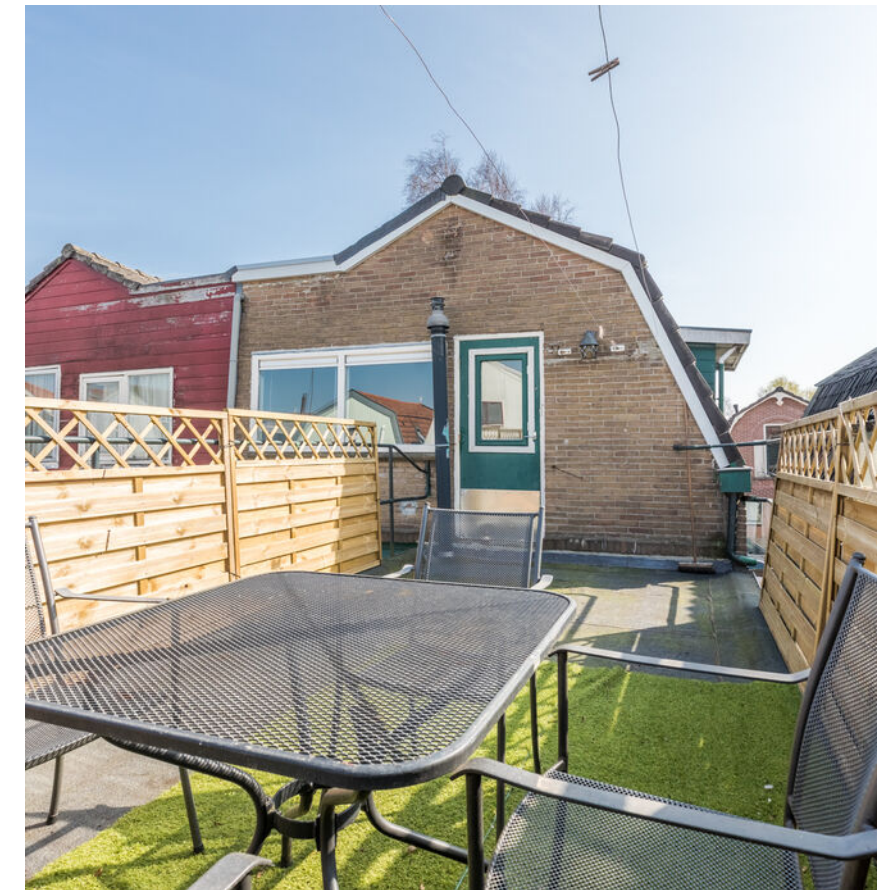
Je treft hier twee slaapkamers aan en een tweede badkamer. Beide slaapkamers hebben grote raampartijen.



Het terras en de tuin



De woning heeft een kleine beschutte achtertuin en er is een achterom. Op de eerste verdieping is een beschut dakterras te vinden.



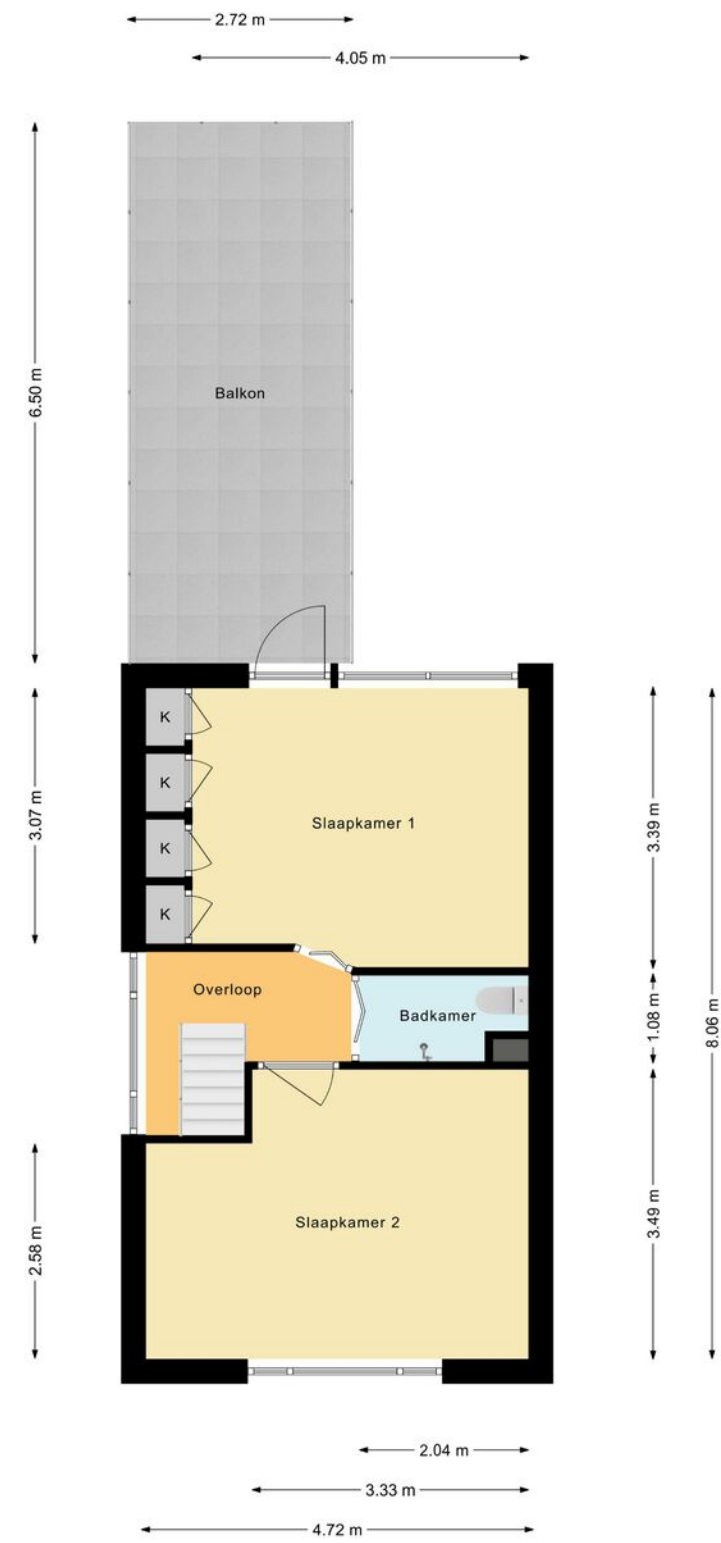
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

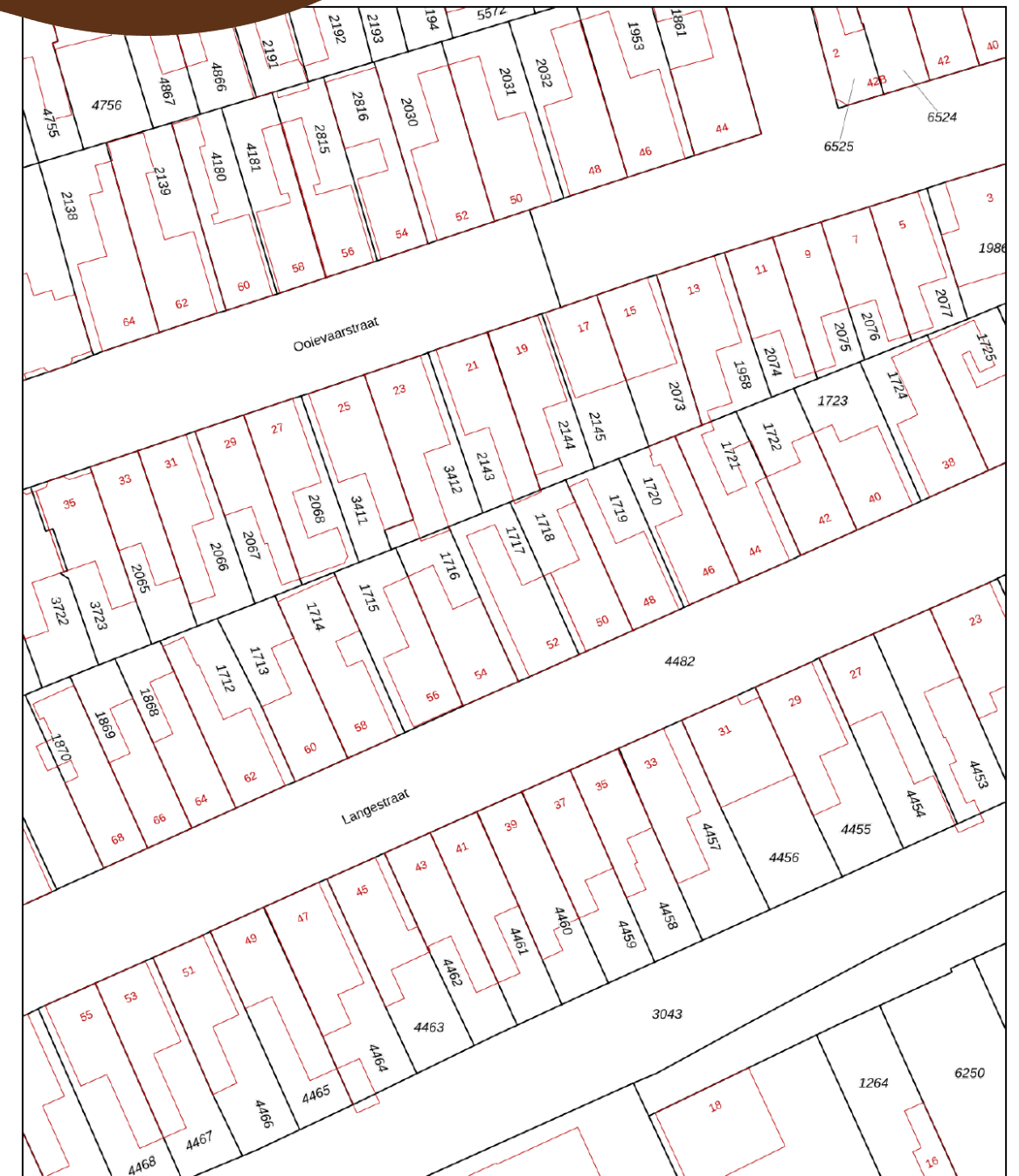
Overzichtsplattegrond



Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langestraat52



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1717</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2022
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen	•		
-	•		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		•	
- gordijnen		•	
- overgordijnen		•	
- rolgordijnen		•	
- lamellen	•		
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- parketvloer	•		
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		

Belangrijke informatie

Op een uitstekende locatie in een gezellige kindvriendelijke wijk ligt deze karakteristieke woning. Heb je zin om even je handen uit de mouwen te steken, dan valt dit sfeervolle huis zeker bij je in de smaak. Er is al het een en ander gerenoveerd (vloeren benedenverdieping, badkamer boven) en de buitenkant staat netjes in de verf. Er valt echter nog wel iets te doen om er je droomhuis van te maken. Maar het is zeker een huis met mogelijkheden. De woning met kleine tuin en dakterras heeft een ruime, lichte living met schouw, twee ruime slaapkamers, twee badkamers en een aangebouwde keuken en bijkeuken.

Over de buurt:

Deze woning (1897) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijk wijk Oud West, op ongeveer vijf minuten fietsen van het bruisende centrum van Zaandam. Daar vind je een grote verscheidenheid aan winkels en horeca en ook culturele faciliteiten als het Zaantheater, de megabioscoop en een poppodium. De supermarkt vind je op loopafstand en dat geldt tevens voor diverse andere winkels en de bibliotheek. Kinderopvang en basisschool bevinden zich vlakbij huis en ook voortgezet onderwijs vind je op loopafstand van de woning. De vele Zaanse sportfaciliteiten zijn per fiets prima bereikbaar.

Zowel de bushalte als het treinstation Zaandam zijn lopend te bereiken. Van het station gaan frequent directe treinen naar onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol. Met de auto zijn de snelweg A7 richting

Purmerend en Hoorn en de A8 met aansluitend de ring A10 richting Amsterdam vlot bereikbaar.

Indeling van de woning:

Via de voordeur bereik je de entree. Entree met garderobe en meterkast, trapkast, toegang tot het staande toilet met fonteintje en de lichte woonkamer met aangebouwde keuken en bijkeuken. De woonkamer met schouw heeft aan de voorzijde een brede raampartij en aan de achterzijde eveneens een raam met zicht op de kleine tuin. Achterin de woonkamer is toegang tot de separate keuken. De keuken heeft zwarte fronten en er is een gasfornuis aanwezig. Ook de aansluitingen voor het witgoed vind je hier. Via de keuken bereik je de bijkeuken en de badkamer. De badkamer heeft een wastafel en een douche. Zowel de keuken als de bijkeuken hebben een brede raampartij. De bijkeuken heeft een toegangsdeur tot de tuin. Op de vloer van de begane grond ligt laminaat.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. De overloop heeft een raampartij, waar daglicht door binnenkomt. Je treft hier twee slaapkamers aan en een tweede badkamer. Beide slaapkamers hebben grote raampartijen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft vaste kasten en een toegangsdeur tot een beschut, zonnig dakterras. De keurig betegelde badkamer heeft een zwevend toilet en een inloopdouche.

Belangrijke informatie

Tuin en dakterras:

De woning heeft een kleine beschutte achtertuin en er is een achterom. Op de eerste verdieping is een beschut dakterras te vinden.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning

Kenmerken van de woning

- ✔ Karakteristieke gedeeltelijk gerenoveerde woning met mansardedak
- ✔ Kleine beschutte tuin en dakterras
- ✔ Ruime, lichte living en aangebouwde keuken en bijkeuken
- ✔ Twee lichte slaapkamers, waarvan er een toegang biedt tot het terras
- ✔ Gerenoveerde badkamer op de eerste verdieping
- ✔ Energielabel: G
- ✔ Rustige, gezellige kindvriendelijke buurt met supermarkt, kinderopvang en basisschool op loopafstand
- ✔ Het bruisende centrum van Zaandam op vijf minuten fietsen
- ✔ Zowel de bushalte als het treinstation Zaandam zijn lopend te bereiken. Van het station gaan frequent directe treinen naar onder meer Amsterdam Centraal en Schiphol
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Meetrapport fundering Langestraat 52 d.d. 28-03-2022 aanwezig. De zakkingsnelheid van dit bouwblok is gekwalificeerd als onacceptabel groot (op basis van de meeste afwijkende meetbout in de laatste 12 maanden)

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.

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 1897. 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 aan 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 interpretatieverschillen, 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.

Clausules koopakte

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.

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 bijna zevenentwintig 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.**





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.



Waardebepaling

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een vrijblijvende waardebeoordeling van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheek

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



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

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