



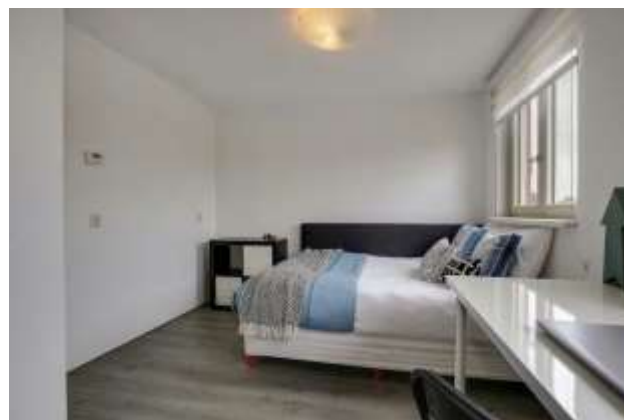
Zaandam

J. Kruijverstraat 81

Vraagprijs € 349.500 k.k.

Brantjes
MAKELAARS

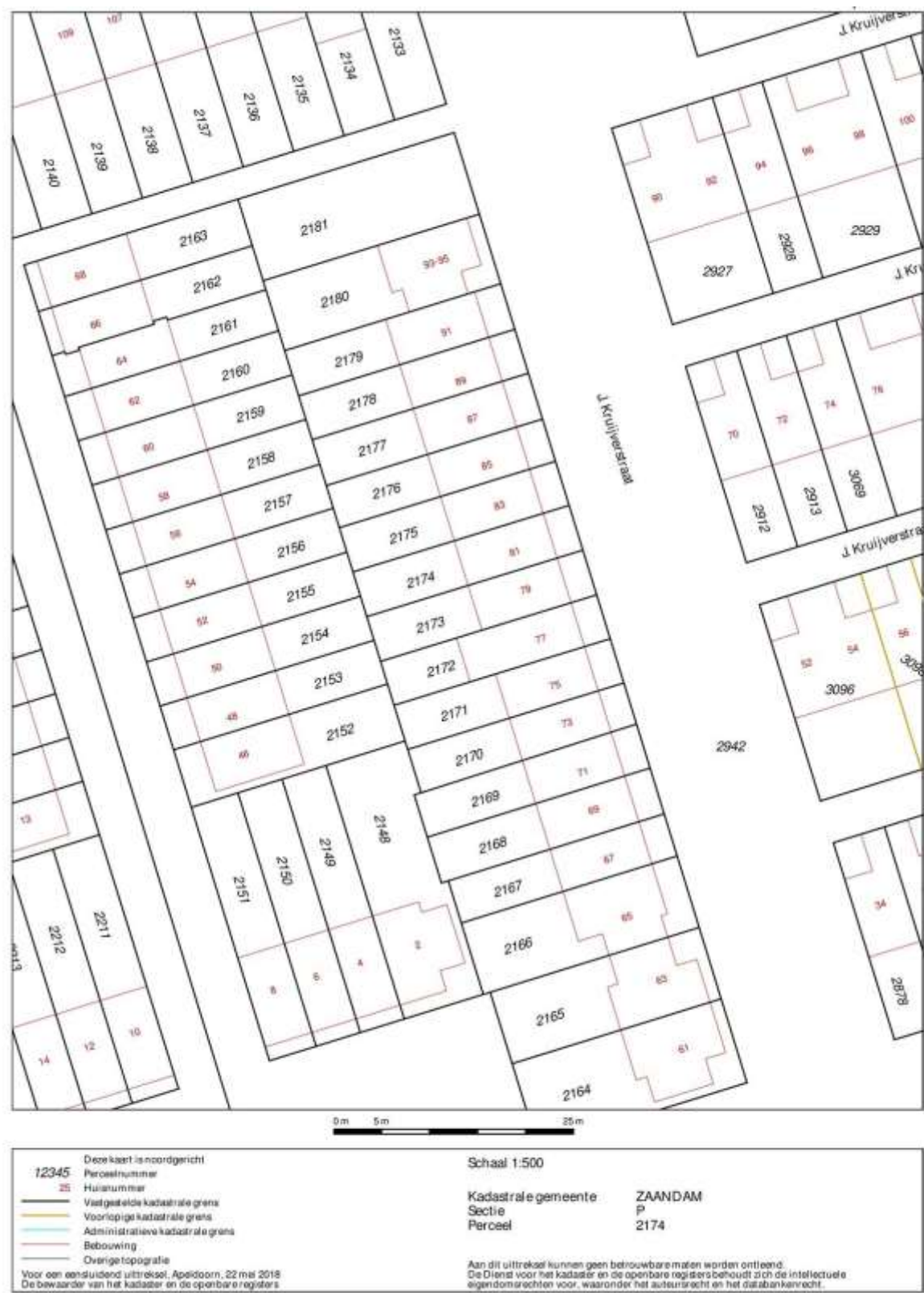




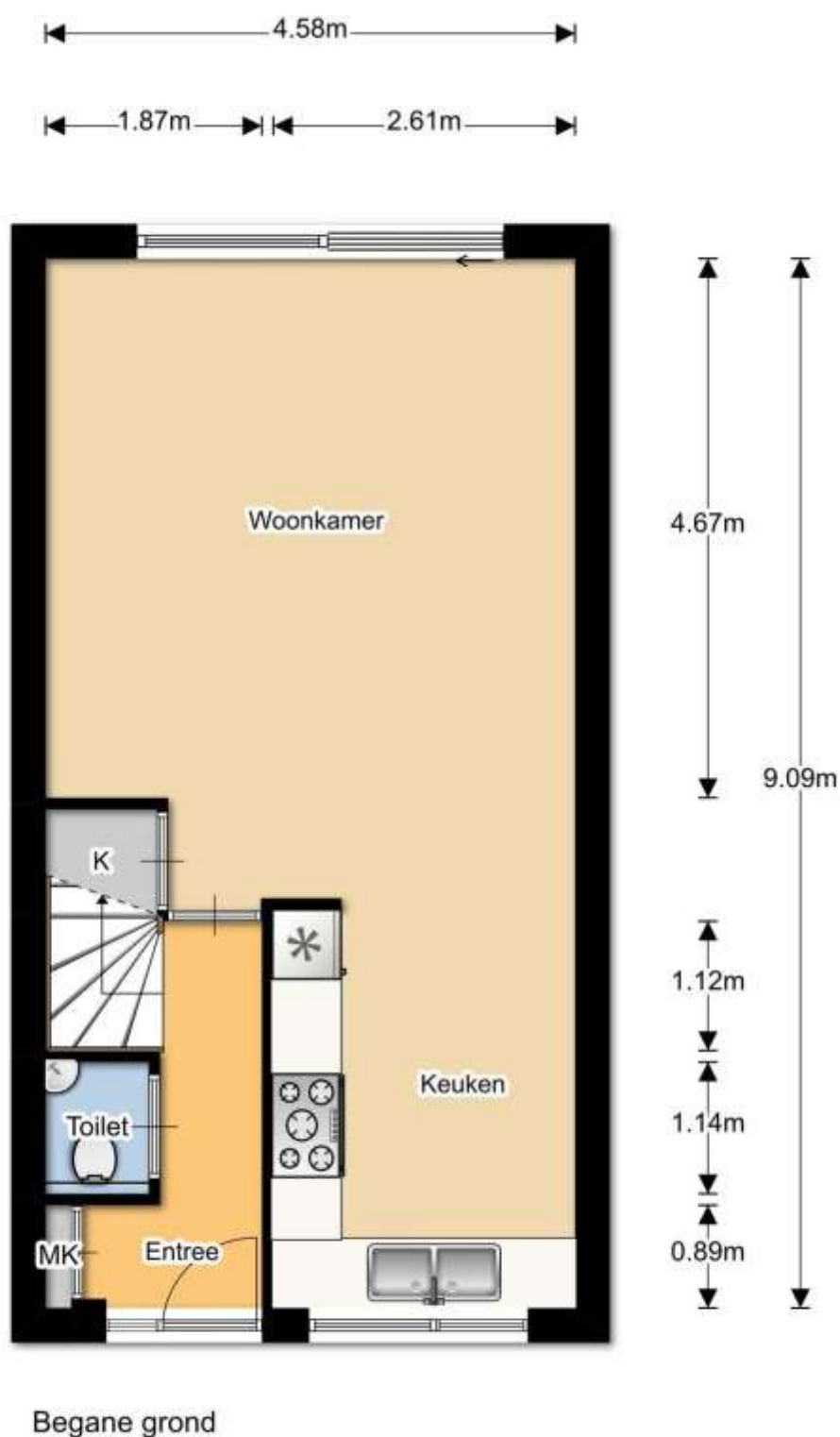




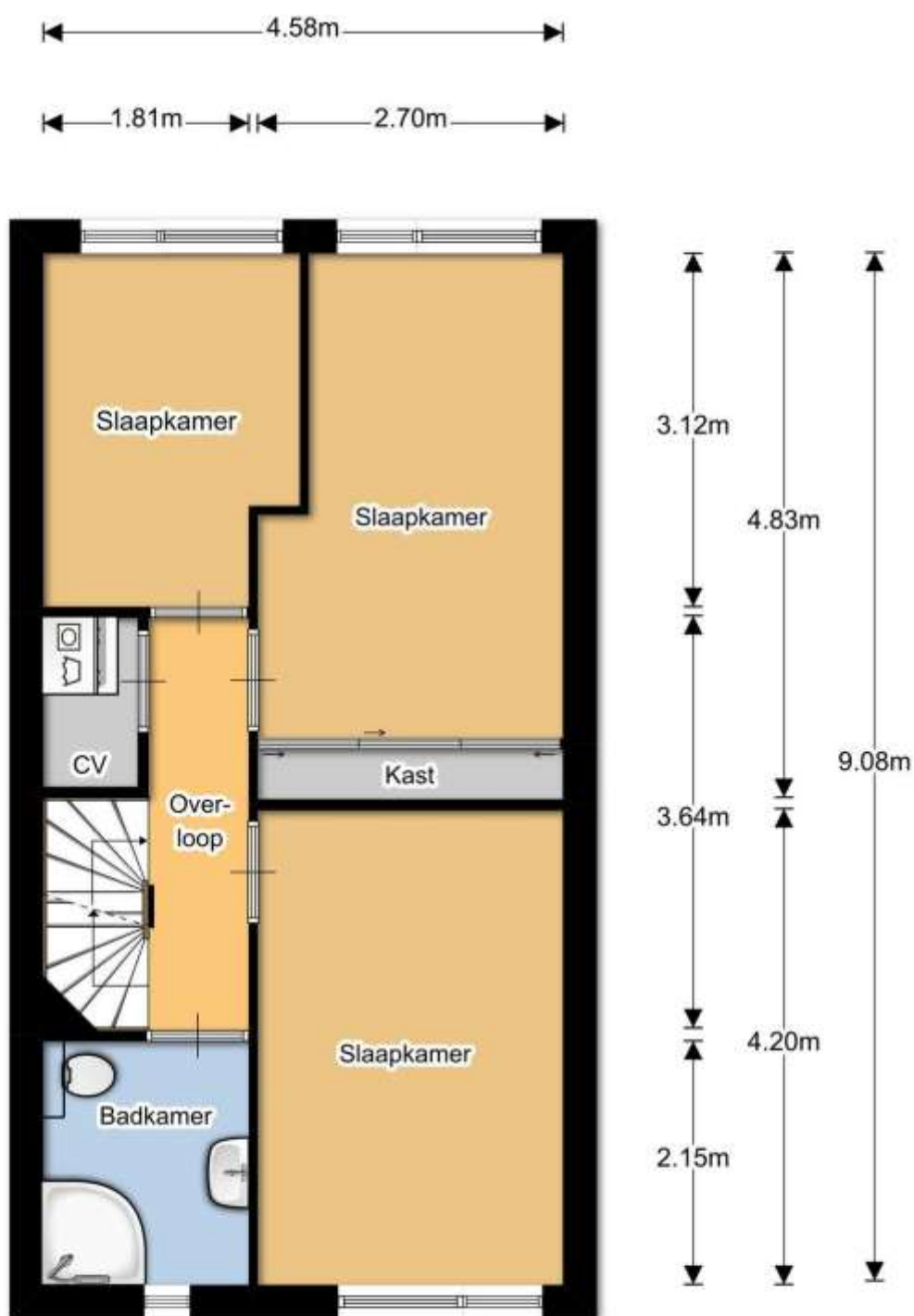
Kadastrale kaart



Plattegronden



"Deze gegevens zijn indicatief, aan deze plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend"

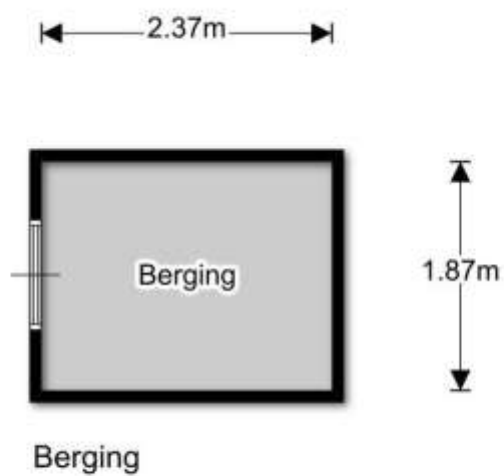


1e verdieping

"Deze gegevens zijn indicatief, aan deze plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend"



"Deze gegevens zijn indicatief, aan deze plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend"



"Deze gegevens zijn indicatief, aan deze plattegronden kunnen géén rechten worden ontleend"

Omschrijving

Royaal wonen nabij het centrum van Zaandam!

In de geliefde woonwijk Westerwatering, vlak achter het centrum van Zaandam, vindt u deze ruime woning die is voorzien van een opbouw op de tweede verdieping. De woning is de afgelopen jaren keurig bewoond en netjes onderhouden. Zo zijn de kozijnen vernieuwd voor onderhoudsvrije, kunststof kozijnen en verkeren de keuken en badkamer in een keurige staat.

De lichte woonkamer is voorzien van een marmeren vloer en gestuukte wanden en plafonds. Via de woonkamer komt u in de achtertuin op het zuidwesten waar u de hele middag en avond van de zon kunt genieten. De mooie open keuken aan de voorzijde beschikt over diverse inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Op deze verdieping is tevens de badkamer, met douche, toilet en wastafel gelegen. Via een vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping, waar u naast twee slaapkamers ook nog de beschikking heeft over een dakterras.

De ligging van de woning is ideaal: op korte afstand treft u het nieuwe winkelcentrum, (basis)scholen, fitnesscentrum en openbaar vervoer, circa 10 minuten van Amsterdam-CS.

Benieuwd geworden? Reageer snel voor een afspraak!

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Kenmerken

soort	eengezinswoning
type	tussenwoning
bouwjaar	circa 1990
inhoud (totaal)	circa 345 m ³
gebruiksoppervlakte woonfunctie	circa 113 m ²
perceeloppervlakte	115 m ²
tuin breedte	circa 4.8 m
tuin diepte	circa 10 m
berging	vrijstaand hout
aantal kamers	6
aantal slaapkamers	5
ligging object	in woonwijk
ligging tuin	zuid, west
isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
warmwater	c.v.-ketel
type ketel	Vaillant HR
bouwjaar ketel	2018
aanvaarding	in overleg

Bijzonderheden

- op loopafstand van het splinternieuwe centrum en NS-station Zaandam;
- de gemeentelijke erfpacht is afgekocht tot 1 september 2039;
- gratis parkeren in de wijk;
- gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Westerwatering;
- keurig aangelegde tuin op het zuidwesten;
- de achtertuin beschikt over een houten berging;
- natuurstenen vloer (marmer) met vloerverwarming op de begane grond.

Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
broeikas	☐	☐	☐	☒
voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
woning:				
vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
schotel/antenne	☐	☐	☒	☐
brievenbus	☒	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
rookmelders	☒	☐	☐	☐
rolluiken / zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
airconditioning	☐	☐	☐	☒
open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
allesbrander	☐	☐	☐	☒
kachels	☐	☐	☐	☒
isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- siemens vaatwasser sn678x02tn	☒	☐	☐	☐
- bosch stoom/hete lucht oven 90cm breed	☒	☐	☐	☐
- samsung 4 deurs amerikaanse koelkast	☐	☐	☒	☐
- bosch keramische kookplaat 90 cm	☒	☐	☐	☐

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
- magnetron	☒	☐	☐	☐
keukenaccessoires				
verlichting, te weten:				
- woonkamer	☐	☐	☒	☐
- keuken	☐	☐	☒	☐
- gang	☐	☐	☒	☐
- slaapkamers	☐	☐	☒	☐
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkasten	☐	☐	☒	☐
vast bureau	☐	☐	☐	☒
spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
wastafels met accessoires	☐	☐	☐	☒
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- badkamer meubel	☒	☐	☐	☐
- stoom/douche cabine	☒	☐	☐	☐
sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
overig zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				

Aan belangstellenden voor de aankoop van een woning

Als u interesse heeft om deze woning te kopen, vragen wij u nadrukkelijk om de volgende informatie goed door te lezen.

Onderzoeksplicht

We hebben deze brochure zorgvuldig samengesteld. We willen belangstellenden hiermee zo goed mogelijk informeren.

We wijzen tegelijk ook op de verantwoordelijkheid van een (kandidaat-)koper. De (kandidaat-)koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Hij of zij kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen, had kunnen navragen bij de makelaar of die kenbaar waren uit de openbare registers.

We leggen hieronder uit hoe het verkooptraject verloopt, vanaf de onderhandeling tot aan de ondertekening, en wat u in dat traject tegen kunt komen aan bijzondere afspraken en voorwaarden.

NB: Indien u een bod uitbrengt dient u ook de voorbehouden te noemen die u wilt opnemen, zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie, etc.

1. Procedure

Onderhandeling

Bij onderhandelingen over de verkoop van een woning geldt de procedure die we hieronder beschrijven.

Er is pas sprake van een onderhandeling als op het eerste bod van een belangstellende een tegenvoorstel van de verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere belangstellenden onderhandeld.

De bezichtigingen gaan wél door. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat de verkoper over de woning in onderhandeling is.

De makelaar mag pas met anderen onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste bieder op niets zijn uitgelopen. Wel kan een andere geïnteresseerde eenmalig een maximaal bod uitbrengen. Als de verkoper dit een beter voorstel vindt (en dat heeft niet alleen met de prijs te maken, zie ook het kopje 'gunning') dan wat de eerste bieder op dat moment heeft geboden, wordt contact opgenomen met de eerste bieder. Hij of zij krijgt dan de gelegenheid om ook zijn uiterst voorstel uit te brengen.

De makelaar verstrekt geen gegevens aan de eerste en tweede (en eventueel een volgende) bieder over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn verkoper en bieder niet aan elkaar gebonden.

De verkoper en bieder onderhandelen en maken afspraken over de koopsom en datum van oplevering. De afspraken gaan ook over voorwaarden (of voorbehouden) die bijvoorbeeld te maken hebben met financiering, bouwkundige keuring en roerende zaken. Als er overeenstemming is bereikt, stelt de makelaar zo spoedig mogelijk een koopakte op. Daarin worden deze afspraken vastgelegd.

Gunning

De verkoper heeft het recht om de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Dit betekent dat de verkoper kan besluiten om zijn woning aan iemand te verkopen, terwijl een andere bieder een hoger bod heeft uitgebracht.

Koopakte

De koopovereenkomst tussen verkoper en koper komt pas tot stand nadat beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Als verkoper en koper geen andere nadere afspraken hebben gemaakt, gelden de standaardregels. Die regels staan in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Dit worden ontbindende voorwaarden genoemd.

Het kan ook voorkomen dat verkoper ontbindende voorwaarden heeft. En er kunnen aanvullende clausules van toepassing zijn. Kijk voor meer informatie over de clausules onder paragraaf 2. Als er clausules op deze woning van toepassing zijn, worden ze opgenomen in de koopakte.

Lijst van (roerende)zaken

Roerende zaken zijn zaken die zonder schade uit het huis verwijderd kunnen worden. Dat geldt bijvoorbeeld voor inbouwapparatuur in de keuken of rolluiken. Het is gebruikelijk om bij de verkoop van een woning te werken met een lijst van roerende zaken. Uitgangspunt is dat deze zaken volgens die lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Als volgens deze lijst zaken ter overname worden aangeboden, dient de koper de overname rechtstreeks met verkoper af te stemmen en de overnameprijs uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen 6 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst.

Notaris

De kosten van de notaris zijn inbegrepen in de kosten koper en komen voor rekening van koper. De koper heeft dan ook het recht om de notaris te kiezen zowel qua prijs als qua locatie.

Echter er zijn 3 restricties:

1. Indien de kosten die door de notaris aan verkoper in rekening worden gebracht voor
 - het aflossen en/of doorhalen van de hypotheek die op het verkochte rust en de kadastrale inschrijving van de doorhaling van die hypotheek in totaal meer dan € 200,- (inclusief BTW en inclusief kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en
 - de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20,- (inclusief BTW) bedraagtzal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.
Indien de notaris andere kosten aan verkoper doorberekent - tenzij die kosten betrekking hebben op de persoonlijke of financiële situatie van verkoper zoals het nodig hebben van een tolk door verkoper of bij een overdracht bij een nalatenschap - komen deze kosten ook voor rekening van de koper.
2. Indien koper een notaris kiest buiten de regio IJmond en Zaanstreek en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmachtkosten in rekening te brengen bij koper.
3. In sommige situaties (bijvoorbeeld bij verkoop een woning van een woningbouwvereniging, beleggingsmaatschappij of in geval van een nalatenschap) kan worden gewerkt met een vaste notaris. In dat geval dient hiervan vooraf melding gemaakt te worden door Brantjes Makelaars aan koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn waar elke opvolgende eigenaar mee te maken krijgt. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan bepalingen vermeld, zoals erfdienstbaarheden, kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Brantjes Makelaars en zal als bijlage bij een koopakte worden gevoegd.

Drie dagen bedenktijd

De koper van een woning krijgt nog drie dagen bedenktijd nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Binnen die drie dagen heeft de koper het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, zonder opgaaf van reden en zonder kosten. Dit geldt als de koper een natuurlijk persoon is, die niet handelt in uitoefening van een beroep of bedrijf.

De bedenktijd gaat in op de dag na de dag waarop de koper een (kopie van) door beide partijen getekend contract heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten werkdagen zijn en als de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd eindigt op de derde dag om 24.00 uur. Als de koper binnen die tijd wenst te ontbinden, doet hij er verstandig aan om dat - uiteraard binnen de termijn - schriftelijk (liefst aangetekend of per e-mail) aan de verkoper te melden.

De termijn van drie dagen is een wettelijk minimum. Koper en verkoper kunnen in overleg een langere bedenktijd afspreken.

Let op bij een openbare veiling! Bij een openbare veiling gelden andere regels. Kopers die tijdens een openbare veiling in de aanwezigheid van een notaris een woning kopen, hebben bijvoorbeeld geen recht op drie dagen bedenktijd.

Schema 3 dagen bedenktijd

Koopovereenkomst ontvangen op

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

Bedenktijd eindigt op

Donderdag
Vrijdag
Maandag
Maandag
Dinsdag
Dinsdag
Woensdag

Inroepen van een voorbehoud (ontbindende voorwaarden)

Als er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen moet hiervan gebruik maken, (bijvoorbeeld door koper ingeval de bank geen hypotheek wilt verstrekken) dient dit uiterlijk ingeroepen te zijn op de datum die in de koopakte genoemd staat.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op 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.

Verdere informatie

Alle belangrijke documentatie ligt bij de verkopend makelaar ter inzage tijdens kantooruren. Meestal kunnen we fotokopieën maken of kunnen we de gegevens via e-mail toesturen. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan alle belangstellenden verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbieder van deze woning en de informatie in deze verkoopbrochure dienen te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

2. Clausules

Het kan voorkomen dat er voor de verkoop van een woning bijzondere afspraken of voorwaarden nodig zijn. Met andere woorden: het kan nodig zijn om clausules toe te voegen aan de koopakte.

Een aantal van de meest voorkomende clausules staan in onderstaande lijst. Voordat een belangstellende een bod doet, moet hij of zij zich op de hoogte stellen van de clausules die van toepassing zijn op de woning waarvoor het bod geldt. Als hij of zij een bod doet, geldt dat als instemming met de clausules.

Asbest mogelijk aanwezig

In woningen die voor 1994 zijn gebouwd kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Energielabel

In 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven voorlopig energielabel vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een geldig energielabel is voor rekening en risico van verkoper.

Indien het energielabel ten tijde van het tekenen van de koopakte nog niet definitief beschikbaar is:

Koper is ermee bekend dat de hierbij verkochte woning nog niet is voorzien van een energielabel. Zodra het energielabel door de verkoper of diens verkopend makelaar is ontvangen, dient de ontvanger een kopie van het energielabel zo spoedig mogelijk aan koper te doen toekomen. De uitkomst van het energielabel geeft koper geen recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij dit tussen verkoper en koper bij de onderhandeling is overeengekomen. Het is in geen enkele situatie mogelijk dat koper verkoper aansprakelijk stelt voor de uitkomst van het energielabel.

De aan het definitief maken van het energielabel verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar én de bouwkundige staat van het pand, evenals met – indien van toepassing – die van later uitgevoerde verbouwingen van, renovaties aan en/of vervangingen van onderdelen in de onroerende zaak. Koper aanvaardt alle in verband hiermee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, vloeren, daken, kozijnen, leidingen, lozingen en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van de onroerende zaak. 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 de ouderdom en de bouwkundige staat van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

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 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 binnen/buiten* het onderzoeksgebied.

3. Tenslotte

Dit document is een toelichting op het verkooptraject. U kunt er geen rechten aan ontleen, hoewel we het met grote zorg hebben samengesteld. Brantjes Makelaars aanvaardt ook geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, of de gevolgen daarvan. We noemen dit zo stellig, omdat we voor deze toelichting hebben gekozen voor heldere formuleringen in plaats van vaak lange juridisch dichtgetimmerde teksten.

U kunt vanzelfsprekend wel rechten ontleen aan de formele documenten die u onder ogen krijgt bij de aan- of verkoop van een woning.

Onze expertise, uw belang

Bij het kopen en verkopen van een woning krijgt u te maken met zaken waar u normaal gesproken waarschijnlijk niet mee bezig bent. Het is daarom geruststellend om te weten dat u er niet alleen voor hoeft te staan. Het bespaart u heel wat zorgen (en geld!) als u terecht kunt bij iemand die dagelijks bezig is met waardebeoordeling, de vaststelling van de bouwtechnische kwaliteit, wettelijke bepalingen, het marktaanbod, bestemmingsplannen, subsidies, onderhandelen en het opstellen van een waterdicht contract.

De medewerkers van Brantjes Makelaars vormen een enthousiast en deskundig team. Wij zetten onze kennis graag in voor uw belang, om het traject voor u zo gemakkelijk en financieel aantrekkelijk te maken als mogelijk is.

Wij zijn u graag van dienst!

Het team in Zaanstad



**Jan
den Adel**

VESTIGINGSMANAGER
BEËDIGD MAKELAAR O.Z.
TAXATEUR



**ing. Jeffrey
Neeft**

BEËDIGD MAKELAAR
TAXATEUR O.Z.



**Erik
Hempenius**

BEËDIGD MAKELAAR.
TAXATEUR O.Z.



**mr. Saskia
Brantjes**

KANDIDAAT
MAKELAAR O.Z.



**Ing. Lars
Verhoef**

ASSISTENT
MAKELAAR



**Lisette
Zonneveld**

COMMERCEEL
MEDEWERKSTER



**Linda
Nieuwenhuizen**

COMMERCEEL
MEDEWERKSTER

