

A photograph of a modern, single-story house with large glass windows and a flat roof. The house is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. In the foreground, there is a wooden dock extending into a canal. The sky is blue with some clouds. The image is framed by a large blue circle on the left side.

**Beste
Bert,**

**Wat een geweldige
bedrijfswoning!**

Westknollendam

Loodsweg 65

 **bert van vulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 1.350.000 k.k.

Woonoppervlakte

167 m²

Inhoud

784 m³

Perceeloppervlakte

1205 m²

Energielabel

A

De woonkamer

Royale, lichte woonkamer met warme uitstraling en prachtig uitzicht op de achtertuin.



De keuken

Moderne
woonkeuken (2022) in
taupe met lichte
houtaccenten.
Met kookeiland, ruime
opbergruimte en
Miele
inbouwapparatuur
van inductiekookplaat
met afzuiging tot
stoomoven en
warmhoudlade.



De slaapkamers

Vijf ruime slaapkamers met laminaat, strakke wanden en volop natuurlijk licht.





Het sanitair



Stijlvolle, recent vernieuwde badkamer met grijze tegels, ligbad, inloopdouche met regendouche, badmeubel met wastafel en zwevend toilet. Extra comfort door aparte toiletruimte met fonteintje.



De tuin

Fraai aangelegde tuin
aan vaarwater met
overkapping,
aanlegsteiger en
uitzicht op molen.



De garage en loodsen

Bij de woning horen drie royale loodsen en een eigen garage voor parkeren.





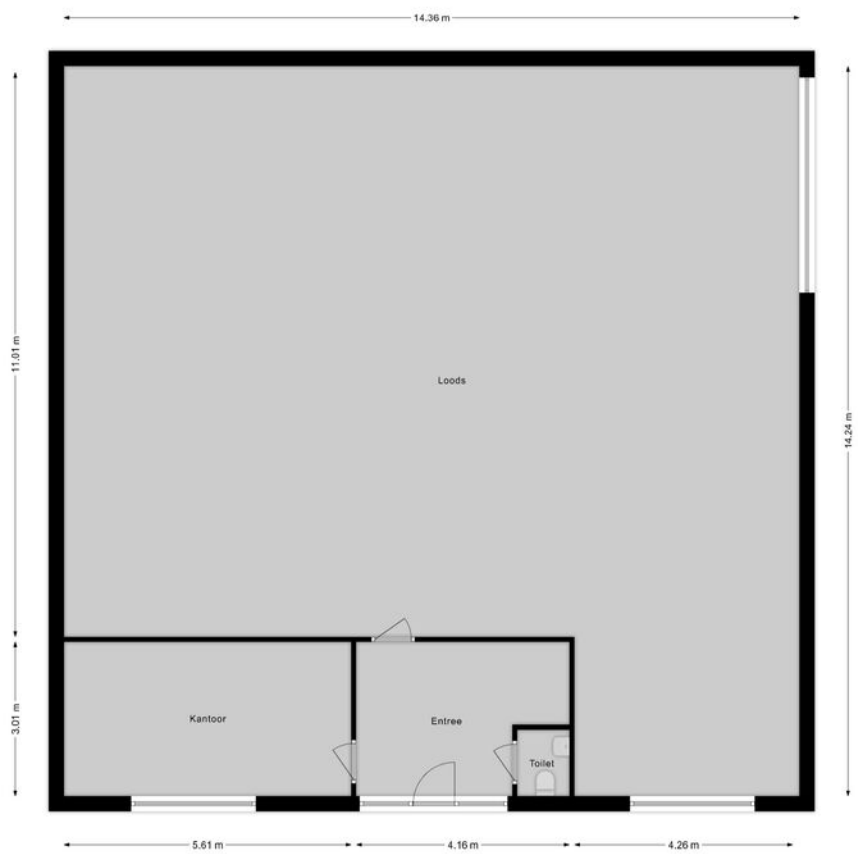
Plattegrond

Gelijkvloers wonen



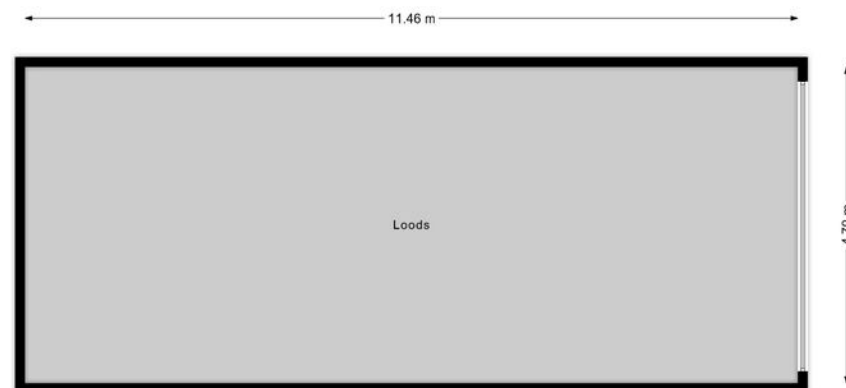
Plattegrond

Loods 1



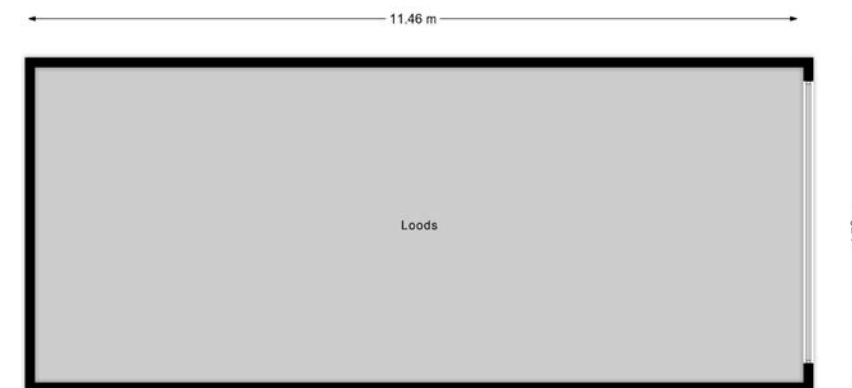
Plattegrond

Loods 2



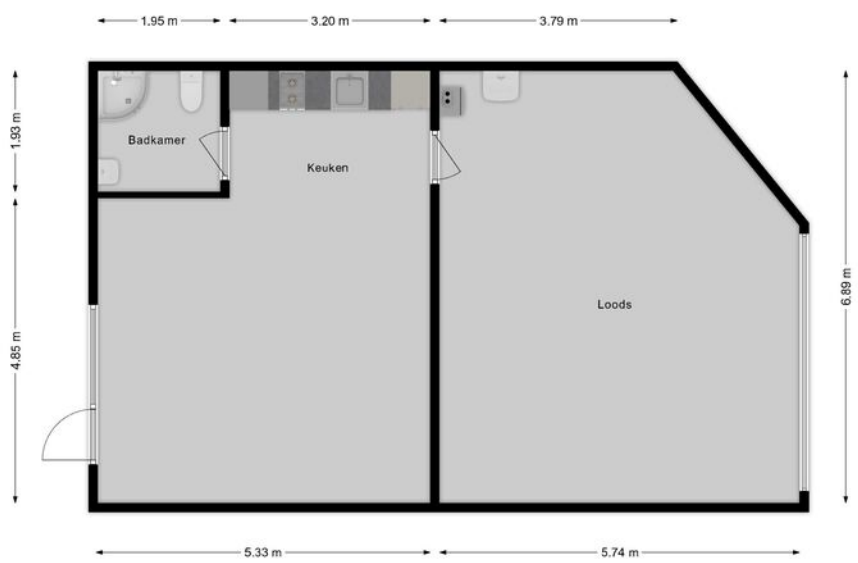
Plattegrond

Loods 3



Plattegrond

Loods 4

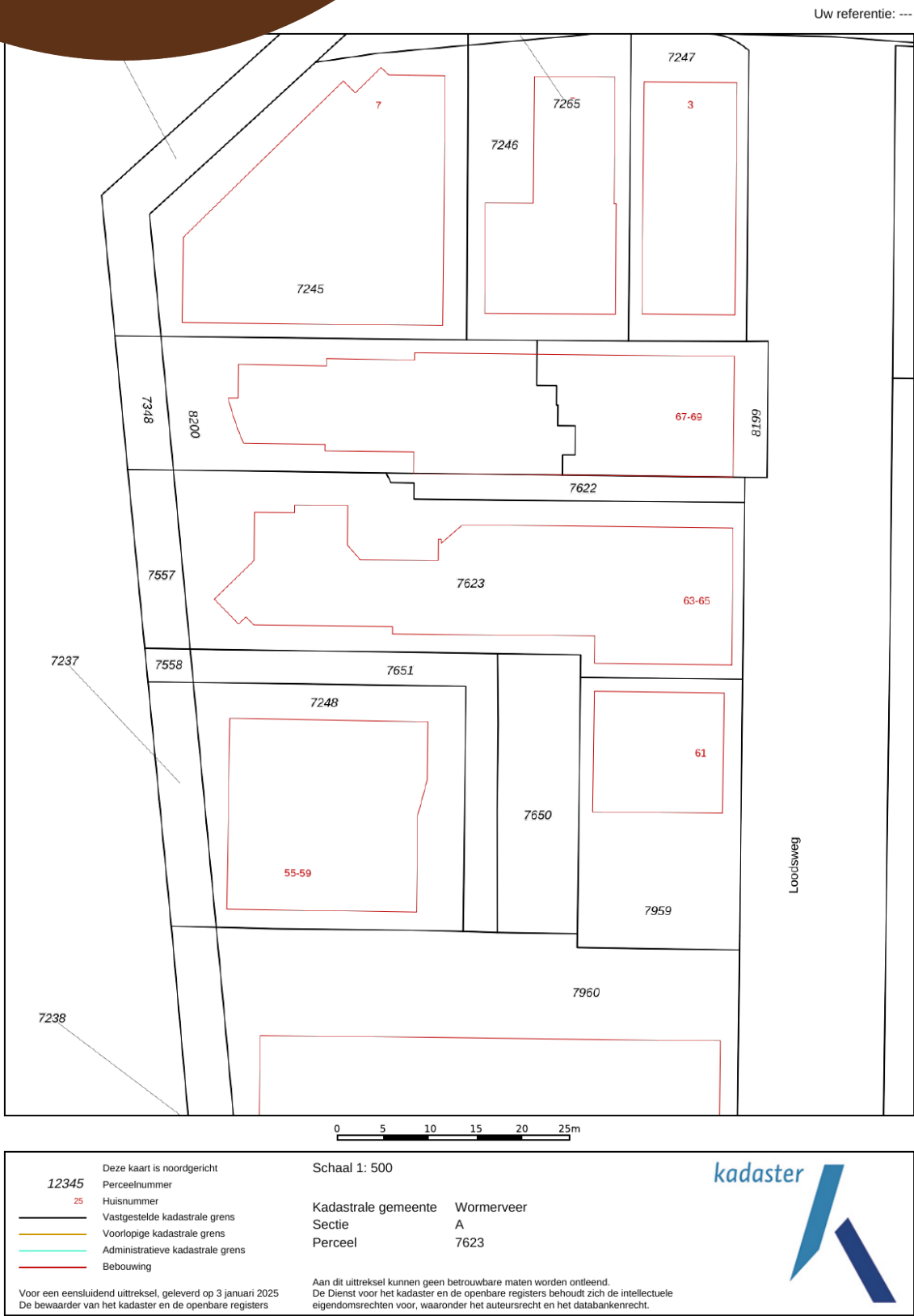


Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart A 7623 + 7557



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
hanglampen ouderslaapkamer/huiskamer/keuken		•	
ouderslaapkamer 2x hang- en legkast	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
luiken ouderslaapkamer	•		
Laminaat	•		
marmoleum vloer woonkamer/keuken	•		
tv.kast met elektrische haard			•
televisie samsung frame			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Miele stoomoven	•		
Miele warmhoudlade (onder de stoomoven)	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Badkamer ronde spiegel met verlichting	•		
Badkamer handdoekhaken bij de douche	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Atag Q 25S voor alleen warm water (kast ouderslaapkamer)	•		
hardhouten overkapping achterzijde woning	•		
drijvende steiger aan de waterkant	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat			•
Zonnepanelen	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Bepanting	•		
grijze tuinset Sissy Boy (4 stoelen en 2 kleine tafeltjes)			•
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
spotjes in de tuin	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
2 moestuinbakken			•

Belangrijke informatie

Unieke kans: Rustig en landelijk wonen met uitzicht over weiland en water!

Deze instapklare en energiezuinige bedrijfswoning met vier royale loodsen, waarvan drie verhuurd, biedt volop ruimte om comfortabel te wonen en te werken. Met een luxe woonkeuken, vijf slaapkamers en een schitterende tuin aan open vaarwater is dit een unieke plek om thuis te komen.

De mooi aangelegde tuin ligt rondom de woning, zodat er altijd een plekje in de zon te vinden is. Aan de achterzijde grenst de tuin aan open vaarwater, met aanlegsteiger en een prachtig uitzicht over de weilanden en molen De Woudaap. Hier geniet je dagelijks van rust, natuur, weidevogels en schitterende zonsondergangen.

Met energielabel A, zonnepanelen, volledige isolatie en vloerverwarming is er ook aan energiezuinigheid gedacht.

En dan is er ook nog de fijne ligging! Deze bedrijfswoning met loodsen bevindt zich op een rustige en unieke locatie met diverse voorzieningen in de nabije omgeving.

Kortom: een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen en werken op een fantastische plek!

We nemen je mee:

- Woongenot: 167 m²
- Vrijstaande, gelijkvloerse woning met inpandige

garage

- Direct te betrekken
- Royale en lichte woonkamer met grote ramen, openslaande tuindeuren en schuifpui
- Sfeervol verlichte woonkamer met inbouwspots
- Luxe woonkeuken (2022) met hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur
- Handige details: stopcontacten in het kookeiland, ovens en vaatwasser op comfortabele hoogte
- Vijf ruime en keurig afgewerkte slaapkamers
- Moderne badkamer (2019) in boutique / hotel chique stijl, met ligbad, inloopdouche, toilet en lichtkoepel
- Meerdere lichtkoepels in de woning zorgen voor extra veel daglicht
- Fraaie tuin rondom met platanen en fruitbomen aan de zuidzijde
- Schitterende achtertuin met overkapping, vijver, aan open vaarwater en met ruime aanlegsteiger
- Vier ruime loodsen die verhuurd kunnen worden of ideaal zijn voor een eigen bedrijf aan huis

Indeling van de woning

Begane grond:

Na binnenkomst via de inpandige garage of de hoofdingang word je verwelkomd in een gang, die is voorzien van twee lichtkoepels en toegang biedt tot meerdere vertrekken.

De woonkamer is royaal opgezet en geniet dankzij de grote ramen, schuifpui en openslaande deuren van een overvloed aan natuurlijk licht.

Belangrijke informatie

De ruimte heeft een warme, rustige uitstraling en is sfeervol verlicht met inbouwspots.

De luxe woonkeuken (vernieuwd in 2022) is royaal van opzet doordat deze is samengevoegd met een voormalige slaapkamer. De keuken heeft een moderne indeling met een kookeiland, keukenblok en kastenwand in taupe met lichte houtaccenten. Alle inbouwapparatuur is van Miele, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en warmhoudlade.

Er zijn vijf ruime slaapkamers, elk voorzien van een nette vloerafwerking, veel lichtinval en hebben een rustige uitstraling.

De badkamer (geheel vernieuwd in 2019) is stijlvol en luxe afgewerkt met grijze tegels, een ligbad, inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel met verlichte spiegel en zwevend toilet. Daarnaast is er nog een aparte toiletruimte aanwezig met fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich de inpandige garage, die vanuit de woning toegankelijk is. Hier is ruimte voor auto's, fietsen en extra opslag.

Tuin:

De ruime tuin ligt rondom de woning en is prachtig aangelegd met groen, sierbestrating en volwassen beplanting. Aan de zuidzijde vind je fruitbomen en aan de achterzijde platanen die in de zomer heerlijke schaduw bieden.

De achtertuin grenst aan open vaarwater en beschikt over een aanlegsteiger, zodat je direct vanuit je tuin het water op kunt naar Nauerna, het Alkmaardermeer of de Zaan.

Verder is er een fraaie houten overkapping, een vijver en volop ruimte om te genieten van het buitenleven.

Loodsen:

Bij de woning horen vier royale loodsen, waarvan drie momenteel worden verhuurd aan ondernemers. Dit biedt een interessante opbrengstmogelijkheid of ruimte voor een eigen bedrijf aan huis, opslag of werkplaats.

De combinatie van wonen en of werken maakt dit object extra aantrekkelijk!

Parkeren:

Parkeren kan op eigen terrein of in de royale inpandige garage.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie bedrijfswoning (bouwjaar 1997) ligt op een rustige en unieke locatie met vrij uitzicht over weilanden en molen De Woudaap. De omgeving is rijk aan natuur en weidevogels (stiltegebied waar niet gebouwd mag worden).

In de maanden april tot en met oktober ligt er op slechts drie minuten fietsafstand een fiets veerpontje bij de Nauernasche Vaart, vanwaar je aan de overkant de fraaie pontjesroute kunt beginnen. Ook zijn voorzieningen dichtbij: basisschool en dorpshuis, binnen 5 minuten fietsen en binnen tien minuten fiets je naar Krommenie of Wormerveer, met winkels, scholen en openbaar vervoer. De stations van Krommenie en Wormerveer bieden snelle verbindingen naar Zaandam en Amsterdam. Ook de A8 en A9 zijn goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklare bedrijfswoning met geweldige tuin aan open vaarwater
- ✔ HR++ beglazing
- ✔ Voorzien van 20 zonnepanelen
- ✔ Vloerverwarming in de woonkamer, keuken en badkamer
- ✔ Aparte installaties voor cv en warm water
- ✔ Daken van woning en garage vervangen en geïsoleerd in 2016
- ✔ Aparte installaties voor cv en warm water
- ✔ Buitenschilderwerk is in september 2025 nog uitgevoerd
- ✔ Perceeloppervlakte: 1.205 m²
- ✔ Vrij uitzicht over weiland en molen De Woudaap
- ✔ Rustige ligging in stiltegebied
- ✔ Energielabel: A

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 1997. 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.

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 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 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 geldverstrekende 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.**



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 – 647 20 50 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

Westknollendam, Loodsweg 65

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