



**Beste
Bert,**

**Een droom van een
uitzicht, bij dag en nacht!**

Westzaan

Watermolenstraat 21, 21A

 **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 € 1.450.000,-- k.k.



Woonoppervlakte
344 m²

Inhoud
1342 m³

Perceeloppervlakte
355 m²

Bouwjaar
1916

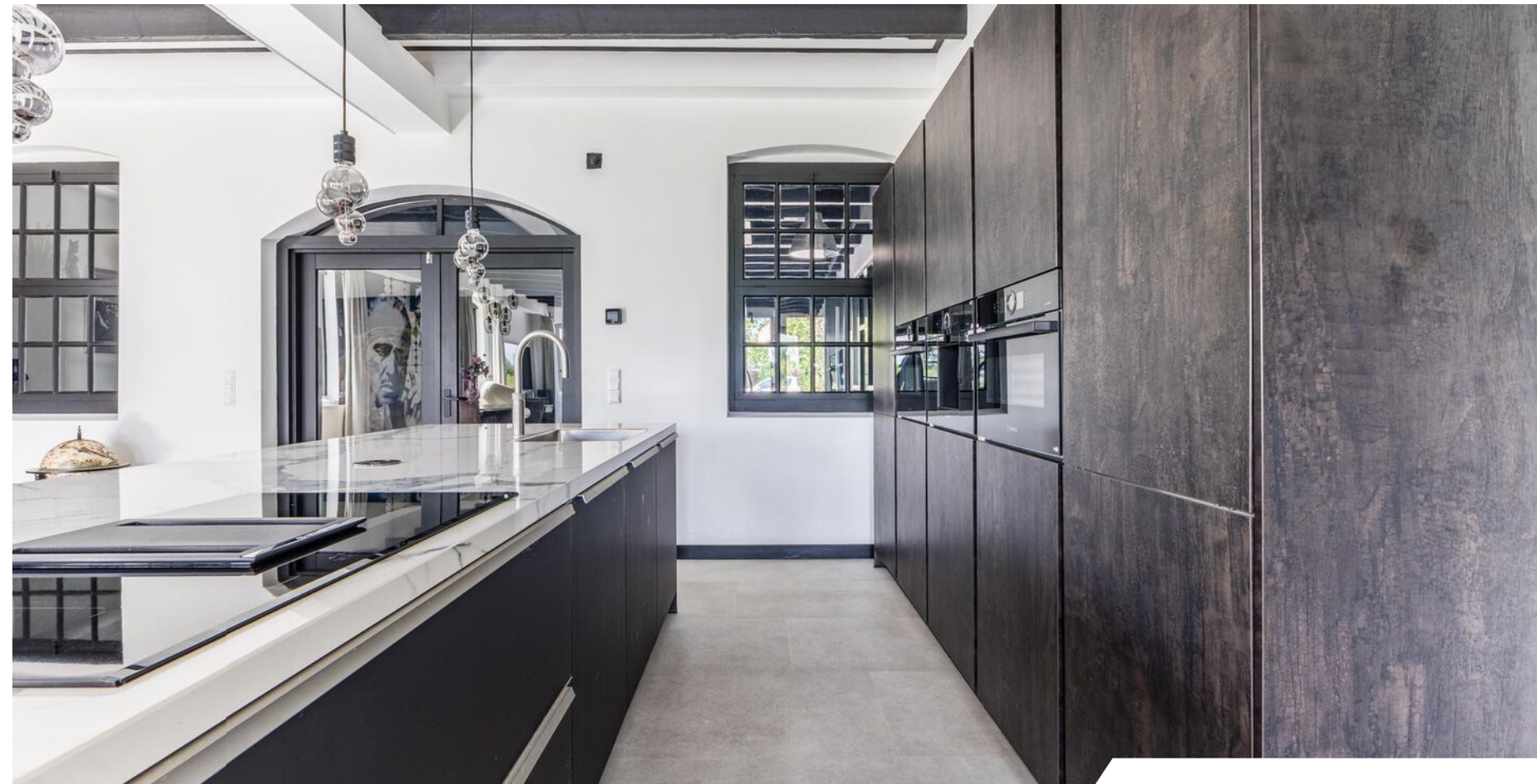
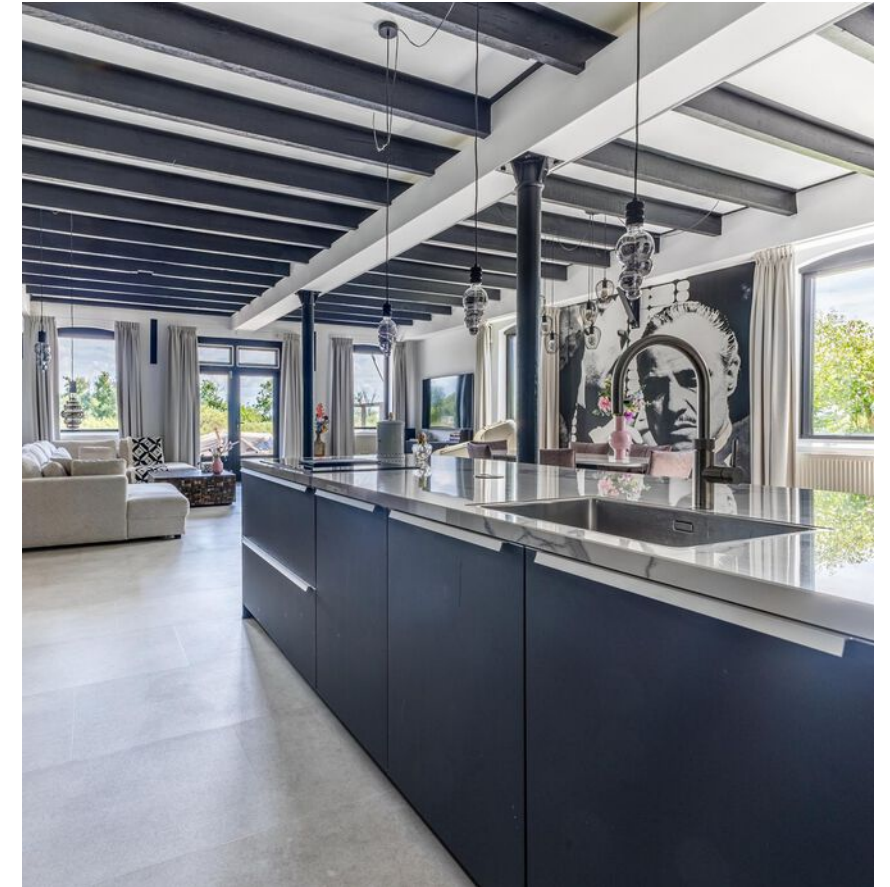
De woonkamer

Tja hier word je even stil van! Een prachtige, adembenemende living met karakter, ruimte, licht en een sfeervolle uitstraling!



De keuken

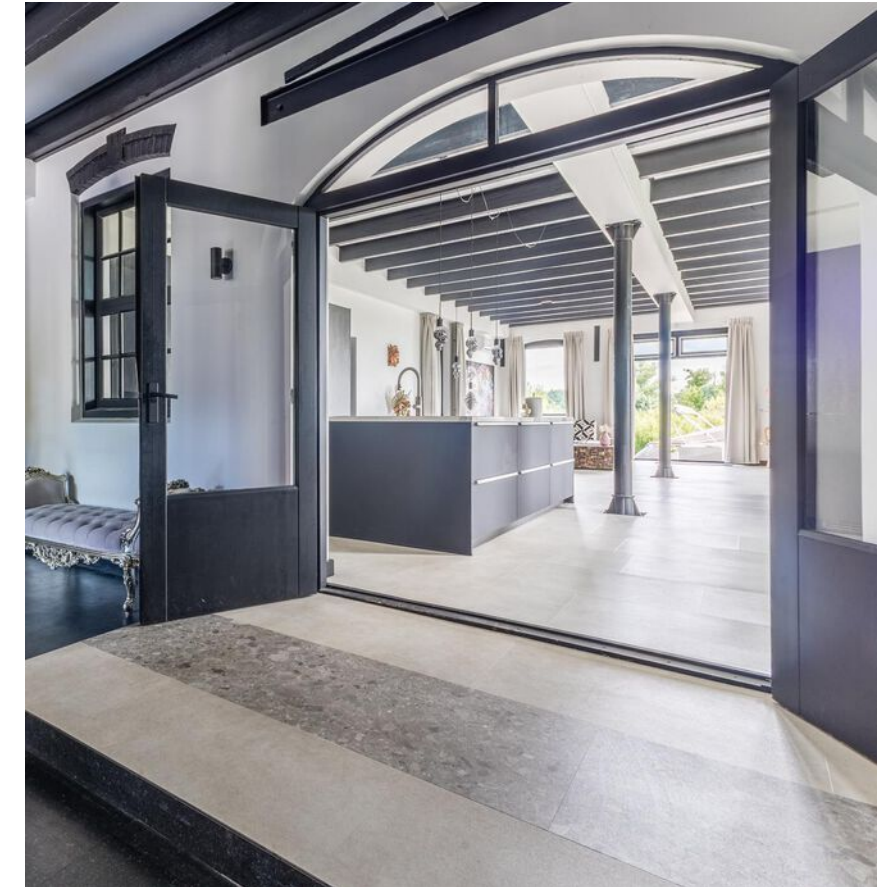
Deze luxe woonkeuken combineert stijl en functionaliteit met donkere kasten, een licht werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een combi-stoomoven, Quooker en inductiefornuis met geïntegreerde afzuiging – dé plek om te koken én samen te komen.



De hal



De entree is royaal,
stijlvol, en voorzien
van een lift geschikt
voor maar liefst 5
personen –
comfortabel en
toegankelijk voor
iedereen.



Het sanitair



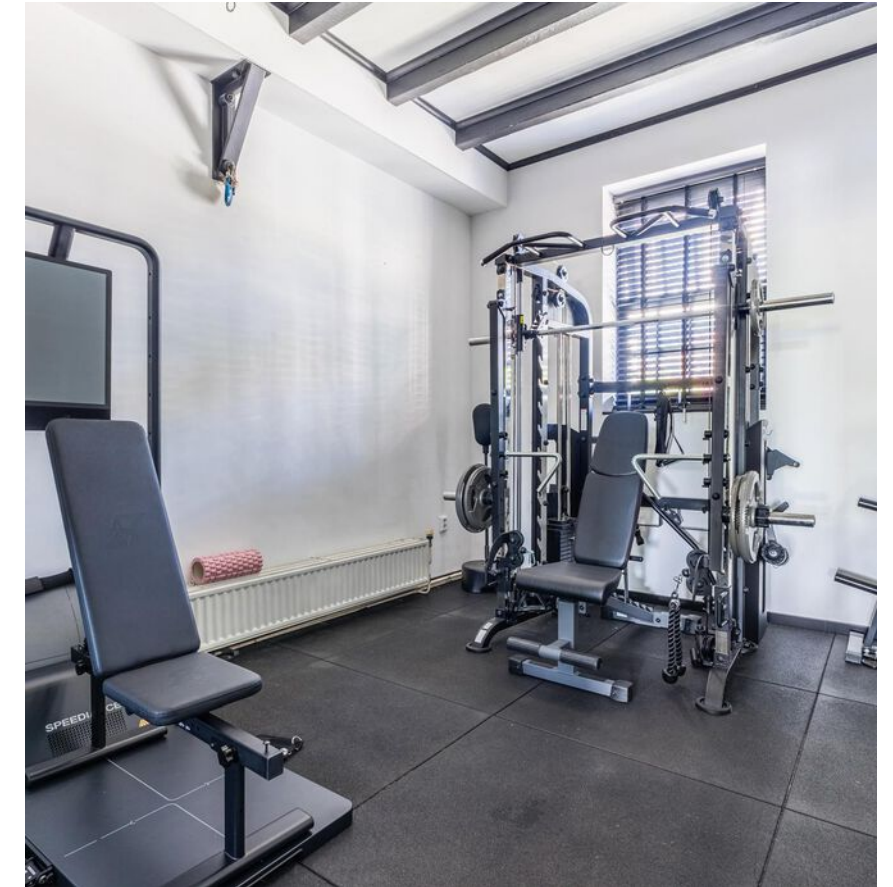
Een verrassend ruime
toiletruimte, stijlvol
afgewerkt en voorzien
van twee separate
toiletten – ideaal voor
drukke momenten of
gasten.



Slaapkamer + gym



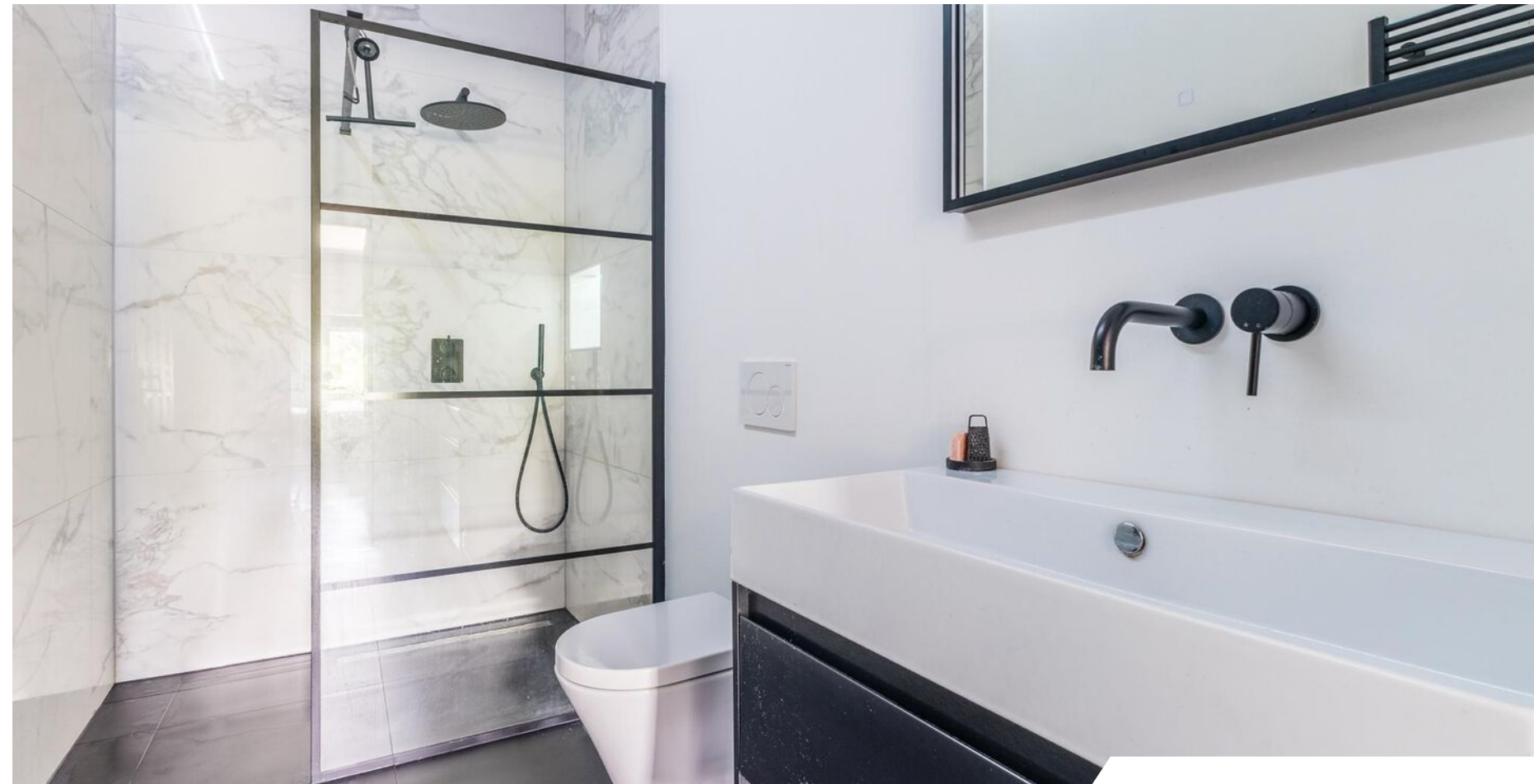
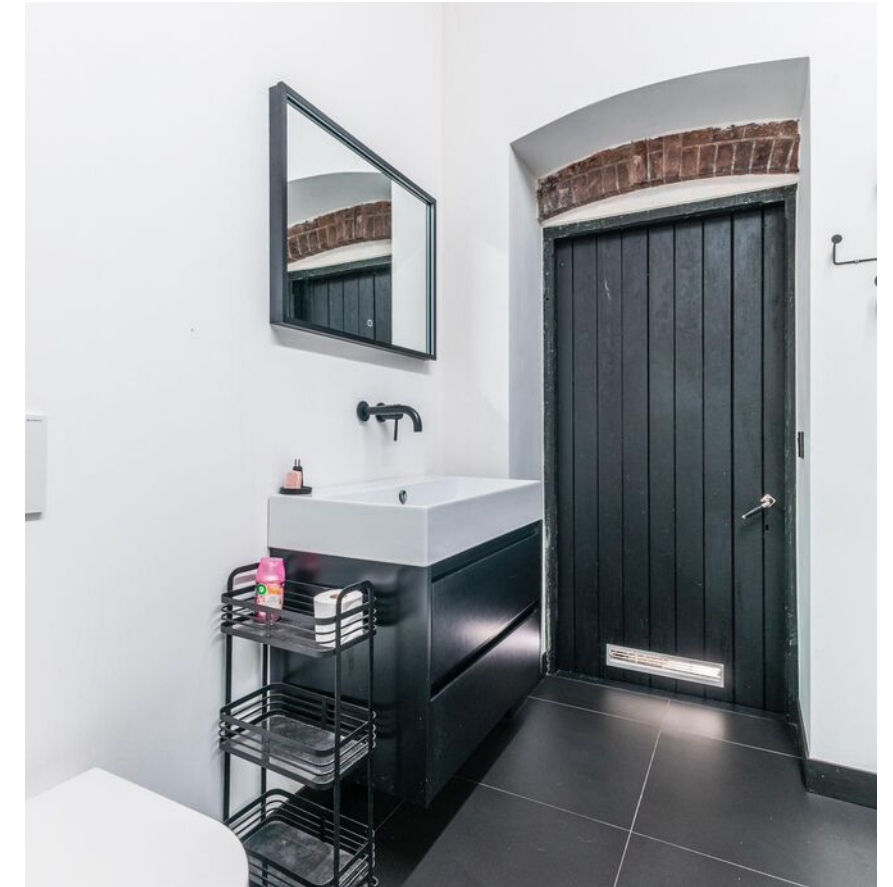
De woning beschikt over twee ruime slaapkamers op de begane grond, waarvan één momenteel is ingericht als stijlvolle privé-gym – perfect voor sportliefhebbers of flexibel in te richten als extra slaapkamer of werkruiimte.



De badkamer



Deze nette badkamer is modern afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wanden, en beschikt over een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en een ruime inloopdouche met regendouche – comfort en stijl in één.



De verdieping

Naast drie slaapkamers beschikt deze etage over twee badkamers, een woonkamer, een keuken en dakterras!



Mogelijkheden te over! Op deze etage is ook een grote eet-/woonkamer met ook weer fantastisch uitzicht!



De tuin

Wat wil je nog meer?
Hier kun je volop
Genieten met een
hoofdletter G – water,
uitzicht en rust.



Watermolenstraat by night!

In de avonduren komt
de warmte van dit huis
echt tot leven



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: B Perceel: 2294 en 3393)



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westzaan
Sectie B
Perceel 2294

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen			•
alle witte kasten	•		
Gordijnrails	•		
Overgordijnen			•
Lamellen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
PVC vloer	•		
Lift 5 personen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat	•		
Combi stoom oven/ oven	•		
recirculatie afzuigstelsysteem	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		

Belangrijke informatie

Wauw, een woning als deze kom je niet zo snel tegen! Deze zeer ruime woning is van alle gemakken voorzien en biedt ultiem woongenot. Hier is ruimte voor een groot gezin, maar dan voelt het nog steeds alsof je helemaal op jezelf woont. Bovendien is de woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning – ideaal voor bijvoorbeeld samenwonende generaties, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Het huis is modern ingericht, met behoud van karakteristieke details. De geweldige locatie maakt het plaatje compleet. Je woont in een rustige en groene wijk, direct aan het water en met alle denkbare voorzieningen op korte afstand.

Kortom: een buitenkans! Is je interesse gewekt? We nemen je mee:

- Woongenot: 344,2 m²
- Royale, comfortabele en modern ingerichte woonkamer
- Luxe keuken uit 2020 met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vijf ruime en keurig afgewerkte slaapkamers
- Maar liefst drie badkamers
- Groot dakterras om te loungen
- Geweldig zonneterras aan vaarwater
- Veel lichtinval
- Uitstekend geschikt voor dubbele bewoning

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de grote, betegelde voortuin bereik je de voordeur van dit bijzondere pand. Achter de voordeur bevindt zich een zeer ruime en netjes afgewerkte entreehal. Deze entree biedt toegang tot een andere hal, de lift, een grote toiletruimte met twee separate toiletten, een van de twee slaapkamers is een gym geworden, een berging met daarin de wasmachine- en drogeraansluitingen, en de woonkamer. In de entreehal is een comfortabele werkplek gerealiseerd.

De royale woonkamer is modern afgewerkt, met behoud van enkele karakteristieke details. De mooie balkenconstructie geeft de woonruimte extra sfeer en karakter. Dankzij de hoge ramen en openslaande tuindeuren geniet de woonkamer van een geweldige lichtinval. In de woonruimte is airconditioning aanwezig.

De prachtige open keuken komt uit 2020 en bestaat uit een kastenwand en kookeiland. Deze luxe woonkeuken is voorzien van donkere keukenkastjes en een fraai, licht werkblad. Je treft hier de volgende moderne apparatuur aan: vaatwasser, combi-oven magnetron, combi-stoomoven, inductie fornuis met geïntegreerde afzuiging, inbouw koffiezetapparaat, koelkast, vriezer en Quooker.

Belangrijke informatie

Op de begane grond bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde van het huis en één aan de achterzijde. De kamer aan de voorzijde wordt momenteel als gym gebruikt. De kamer aan de achterzijde is hoogwaardig afgewerkt met een visgraatvloer en strakke wanden. Deze ruimte is uitgerust met airconditioning en biedt toegang tot de eerste badkamer.

Deze nette badkamer is voorzien van zwarte vloertegels en witte wandtegels. De ruimte beschikt over een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regendouche.

Eerste verdieping:

De trap en de lift bieden toegang tot de eerste verdieping. Via de royale overloop zijn meerdere vertrekken bereikbaar. Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich de zeer ruime eetkamer. Deze kamer is voorzien van een mooie vloer en netjes afgewerkte muren. Dankzij de grote ramen en schuifpui is de lichtinval hier uitstekend. De schuifpui aan de achterzijde biedt toegang tot het dakterras. Via de eetkamer loop je zo de keuken binnen. Deze keuken bestaat uit twee keukenblokken en heeft een strak design met witte kastjes en een zwart werkblad. Op deze verdieping vind je ook de derde, vierde en vijfde slaapkamer. Alle slaapkamers zijn ruim van formaat, keurig afgewerkt en heerlijk licht.

Er zijn ook twee badkamers op deze verdieping aanwezig. Eén badkamer is voorzien van een inloopdouche, staand toilet en een badmeubel met wastafel. De ander beschikt over een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en ruim ligbad. Op de eerste verdieping vind je ook nog een grote inloopkast.

Het dakterras is sfeervol ingericht met zowel tegels als groen en biedt ruimte om een heerlijke loungeplek te creëren.

Tuin:

Het huis beschikt over een groot en prachtig zonneterras op het noordwesten. Dit is werkelijk een unieke plek voor liefhebbers van het buitenleven. Er is ruimte om meerdere loungeplekken in te richten, om zo ultiem van het zonnetje en het uitzicht te genieten. Dankzij de ligging aan het vaarwater stap je zo met je bootje het water op.

Belangrijke informatie

Parkeren:

Parkeren op eigen terrein en parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Dit bijzondere herenhuis komt uit 1916, met een voor- en zijgevel die in 1924 zijn vernieuwd. De woning heeft vrij uitzicht en ligt aan de achterzijde aan vaarwater.

Het dorpscentrum en Winkelcentrum Westerkoog liggen op fietsafstand en bieden winkels voor je dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreid winkelaanbod kun je het bruisende centrum van Zaandam bezoeken, dat bereikbaar is met de auto, het openbaar vervoer of de fiets.

Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden zijn ook in de nabije omgeving gelegen. NS-station Zaandijk Zaanse Schans ligt op fietsafstand en de bushalte op loopafstand. Het huis heeft ook een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen. Met de auto zijn de A7, A8 en A10 snel bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✓ Royale, lichte, comfortabele en modern ingerichte woning met vrij uitzicht
- ✓ Monumentaal pand
- ✓ Toegankelijk voor ouderen (lift aanwezig!)
- ✓ Vriendelijke burens
- ✓ Laadpaal aanwezig
- ✓ Sanitair 5 jaar oud
- ✓ 4 airco's geïnstalleerd in 2022
- ✓ Gelegen in een rustige en groene omgeving
- ✓ Veel voorzieningen in de buurt
- ✓ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✓ Meetrapport monitoring zakkingsgedrag aanwezig, conclusie zakking klein
- ✓ 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 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 1916. 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.

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.

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. Eén 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

Westzaan, Watermolenstraat 21

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