



**Beste
Bert,**

**Wat een ruime woning
aan vaarwater!**

Westknollendam

Bakkersstraat 39

 **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 € 500.000 k.k.

Woonoppervlakte
127 m²

Inhoud
318 m³

Perceeloppervlakte
156 m²

Energielabel
A

De keuken



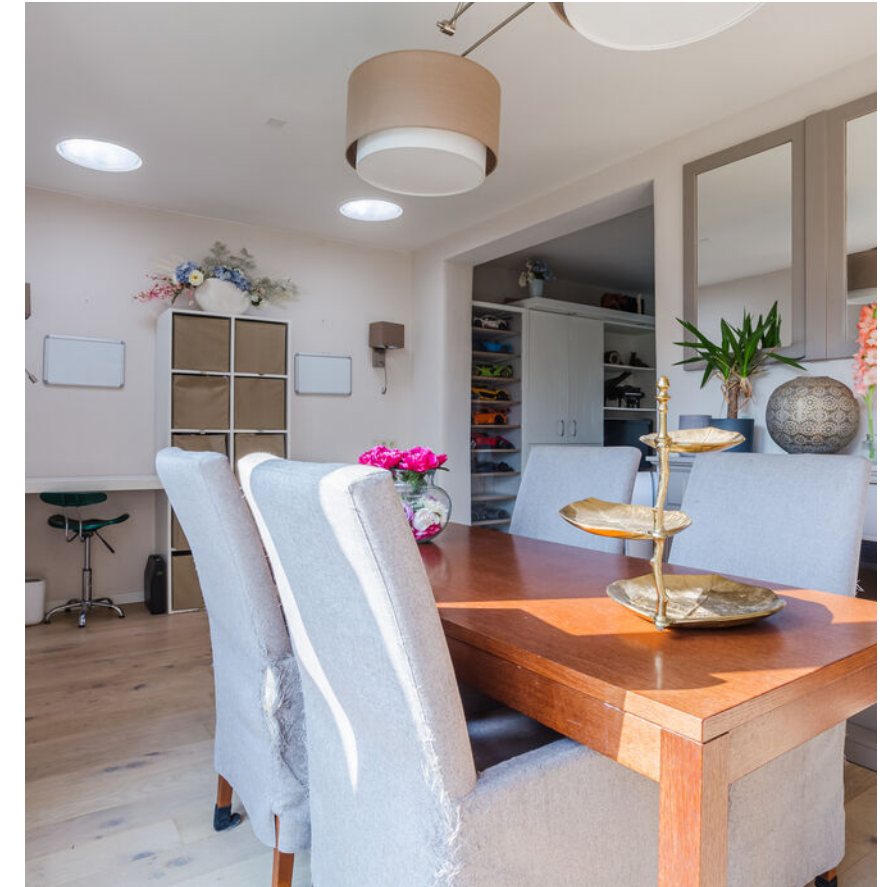
Een moderne en ruime woonkeuken met een stijlvol design. Hier vind je alle luxe inbouwapparatuur die je nodig hebt, waaronder een inductiefornuis, Quooker, combi-oven, vaatwasser, koffiemachine en zelfs een wijnkoeler. Een heerlijke plek om te koken en gezellig samen te komen.



De eetkamer



De woning biedt volop ruimte voor een royale eethoek, ideaal om met familie en vrienden samen te komen. Dankzij de lichte en open indeling is dit een sfeervolle plek waar koken en tafelen naadloos in elkaar overlopen.



De woonkamer

De woonkamer is ruim en licht, met een speelse indeling, strakke afwerking en een mooie parketvloer.



De eerste verdieping

Drie lichte slaapkamers met een praktische indeling en laminaatvloer, waarvan twee met airconditioning.



De tweede verdieping

Ruime verdieping met twee lichte slaapkamers met airconditioning en een aparte wasruimte.



De tuin

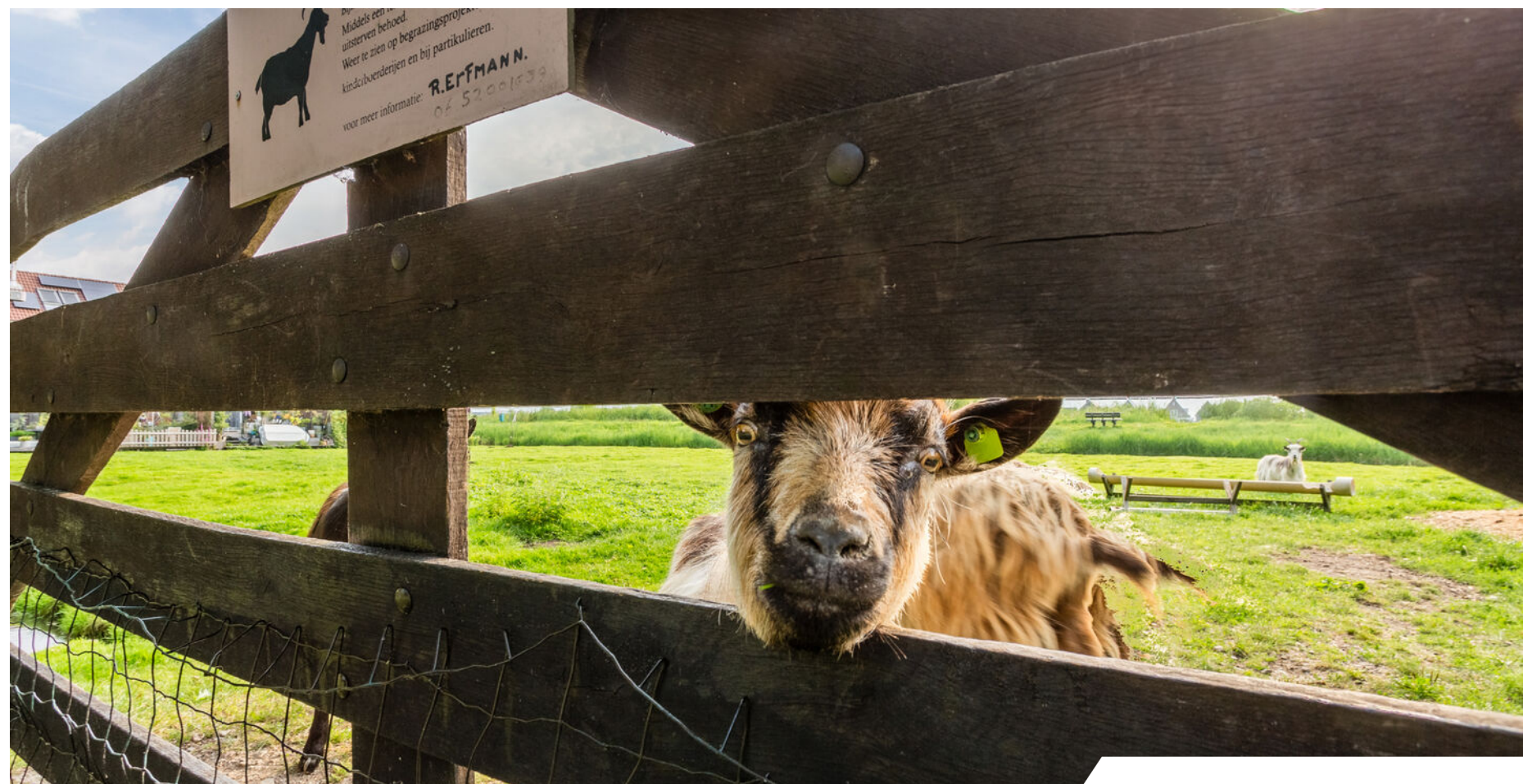
Fraai aangelegde tuin
aan vaarwater met
veel privacy en een
eigen steiger om zo de
Zaan op te varen.



De omgeving

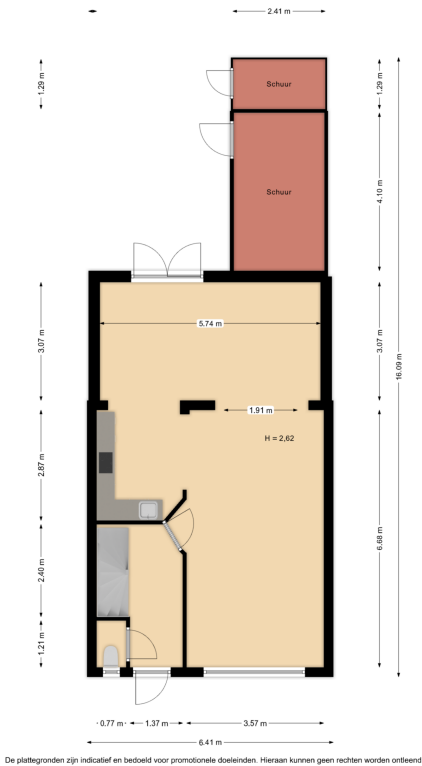


In de buurt vind je volop wandel- en fietsroutes, sportvoorzieningen en een basisschool op loopafstand. Voor boodschappen en treinstations fiets je in enkele minuten naar Krommenie of Wormerveer, met snelle verbindingen naar Zaandam en Amsterdam.



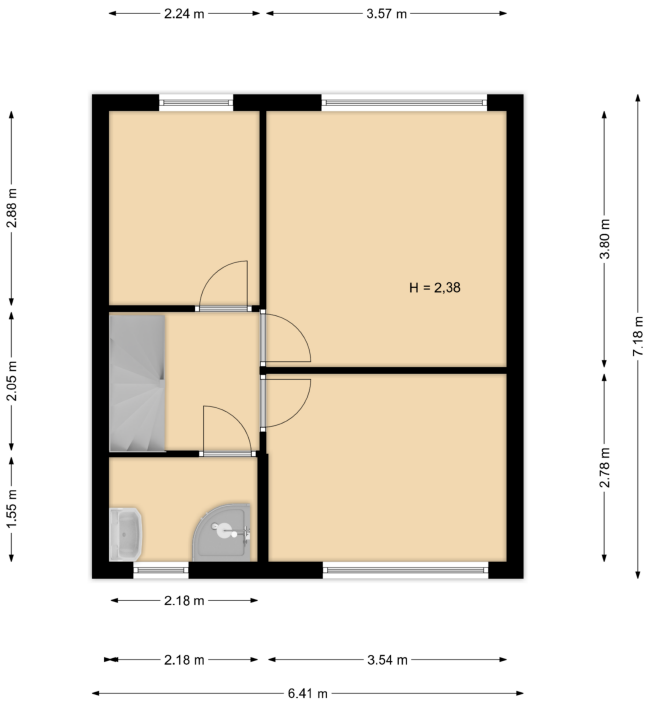
Plattegrond

Begane grond



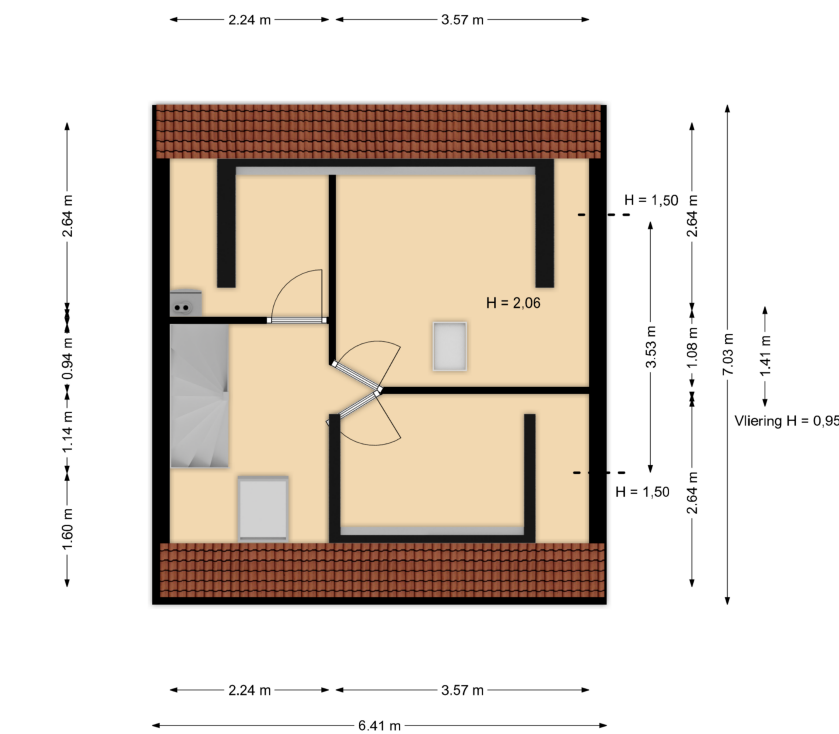
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



De plattegronden zijn indicatief en bedoeld voor promotionele doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Ligging

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wormerveer

Sectie A

Perceel 6881

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025
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			
Lampen 2e en 3e verdieping muv hal +master	•		
Lamp hal 3e verdieping	•		
Badkamer kasten	•		
Kast kleine kamer	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Wc kachel	•		
Zonnepanelen	•		
Batterijen	•		
Airco's	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat	•		
Wijnkoelkast	•		
Plankjes in keuken	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Kachel elektrisch	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie			•
Screens	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			•
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Lelie in losse pot		•	
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Over te nemen contracten			
CV			•

Belangrijke informatie

Een royale en energiezuinige tussenwoning met vijf slaapkamers en een geweldige tuin aan het vaarwater! Deze woning heeft energielabel A en biedt ultiem woonplezier. Met een zeer ruime en lichte woonkamer met speelse indeling, grote en nette keuken, vijf slaapkamers en goed sanitair, is dit huis van alle gemakken voorzien. Als kers op de taart beschikt deze woning over een netjes aangelegde tuin aan het water. Vanuit de tuin vaar je met je boot zó de Zaan op!

- Ook de ligging is een pluspunt: in een leuke en kindvriendelijke wijk met diverse voorzieningen in de nabijheid. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in! We nemen je mee:
- Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval
 - Grote aanbouw met lichtkoepels
 - Moderne woonkeuken met diverse inbouwapparatuur
 - Vijf ruime en lichte slaapkamers
 - Vier slaapkamers met airconditioning
 - Eenvoudige badkamer met staand toilet, wastafel en douchecabine
 - Wasruimte op de zolderverdieping
 - Geweldige tuin aan open vaarwater

Indeling van de woning:
Begane grond:
Via de sfeervolle voortuin, die is ingericht met zowel tegels als groen, bereik je de voordeur met glas-inlood. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal, die toegang biedt tot een toiletruimte met

zwevend toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

Dankzij de aanbouw is de woonkamer heerlijk ruim. De ruimte heeft een speelse indeling en is afgewerkt met een prachtige parketvloer en strakke wanden. Dankzij het grote raam aan de voorzijde, de lichtkoepels in de aanbouw en de openslaande deuren naar de achtertuin, geniet de woonkamer van een geweldige lichtinval.

De grote en luxe woonkeuken heeft een fraai design met keukenkastjes in een leemkleur en een grijs werkblad. De keuken is uitgerust met de volgende moderne apparatuur: vaatwasser, inductie fornuis, koelkast, vriezer, Quooker, combi-oven, koffiemachine en wijnkoeler.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping vind je de eerste drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer, een grote kast en netjes afgewerkte wanden. Dankzij de grote ramen zijn de ruimtes heerlijk licht. De twee grootste slaapkamers op deze verdieping beschikken over airconditioning.

De eenvoudige badkamer is afgewerkt met witte en antraciet tegels. Deze ruimte is uitgerust met een staand toilet, badmeubel met wastafel en douchecabine.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping van het huis. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde is deze verdieping heerlijk ruim en licht. Op deze verdieping bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer. Beide kamers beschikken over een laminaatvloer en zijn uitgerust met airconditioning. Op de tweede verdieping van het huis is ook nog een wasruimte aanwezig. Hier vind je de cv-installatie en de wasmachine- en drogeraansluitingen.

Tuin:

Een geweldige plek voor liefhebbers van het buitenleven! Het huis beschikt over een fraai aangelegde tuin aan het vaarwater. Deze groene tuin is sfeervol ingericht en biedt voldoende ruimte om fijne loungeplekken in te richten. Het is er uitstekend beschut, waardoor je veel privacy ervaart.

Je kunt eenvoudig een boot aanleggen aan je eigen steiger. Vanuit de tuin vaar je zo de Zaan op. Via de tuin heb je verder nog toegang tot een grote stenen berging, die ruimte biedt voor tuinspullen en fietsen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie tussenwoning (1970) met vrij uitzicht ligt in een leuke buurt, in het rustige en charmante dorpje Westknollendam. De woning grenst aan de achterzijde aan open vaarwater.

Je woont in een groene omgeving met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden. Met een basisschool op slechts 300 meter afstand en speelgelegenheid in de wijk, is dit een fijne plek voor (jonge) gezinnen.

Voor je dagelijkse boodschappen fiets je in zo'n 10 minuten naar Krommenie of Wormerveer. Ook sportvoorzieningen, de huisarts, treinstations en de bushalte zijn met de fiets bereikbaar. De treinstations van Krommenie en Wormerveer bieden snelle verbindingen naar Zaandam, Alkmaar en Amsterdam. Het huis heeft bovendien een gunstige ligging ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A7, A8 en A9.

Kenmerken van de woning

- ✔ Een ruime, comfortabele en energiezuinige woning met fraai aangelegde achtertuin aan het water
- ✔ Directe verbinding aan de Zaan
- ✔ Voorzien van zonnepanelen
- ✔ Zonnepaneel batterij 15.2 Kw
- ✔ Dakkapel aan de voor- en achterzijde
- ✔ Gelegen in een leuke en geliefde buurt
- ✔ Winkels en treinstations op fietsafstand
- ✔ Basisschool op 300 meter afstand
- ✔ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Volledige 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 1970. 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 gebruiksovereenkomst.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vierhonderdvijfduizend euro (€405.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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 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

Westknollendam, Bakkersstraat 39

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