



**Beste
Bert,**

**Hier kan ik mijn dromen
waarmaken!**

Westzaan

J.J. Allanstraat 77

 **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 € 1.275.000 k.k.

Woonoppervlakte
183 m²

Inhoud
777 m³

Perceeloppervlakte
1025 m²

Energielabel
G

De entree

Bij binnenkomst tref je de fraaie hal met de trapopgang naar boven, het toilet en de toegang tot een ruime (werk)kamer.



De keuken



Vanuit de woonkamer stap je zo de royale keuken in. Deze hoekkeuken uit 2017 heeft een modern design en is uitgerust met een groot gasfornuis, oven en een stijlvolle schouw. Er is volop bergruimte dankzij de vele kasten en lades. Aansluitend is er een praktische bijkeuken.



De woonkamer

De royale living is opgedeeld in twee sfeervolle ruimtes met veel lichtinval door vele ramen en openslaande deuren.



De slaapkamers

Drie slaapkamers
boven en een ruime
(slaap)kamer met
badkamer beneden,
klaar voor de
toekomst!



De grootste slaapkamer boven heeft een heerlijk balkon en de badkamer is modern en stijlvol.



De tuin

De mooie tuin met grote garage biedt veel sfeervolle plekjes en een rijke groene omgeving om heerlijk te ontspannen.



Wie weet wordt dit
binnenkort écht
werkelijkheid...



By night

En wat een sfeer! Zelfs in de avonduren is het hier genieten geblazen.



Plattegrond

Begane grond



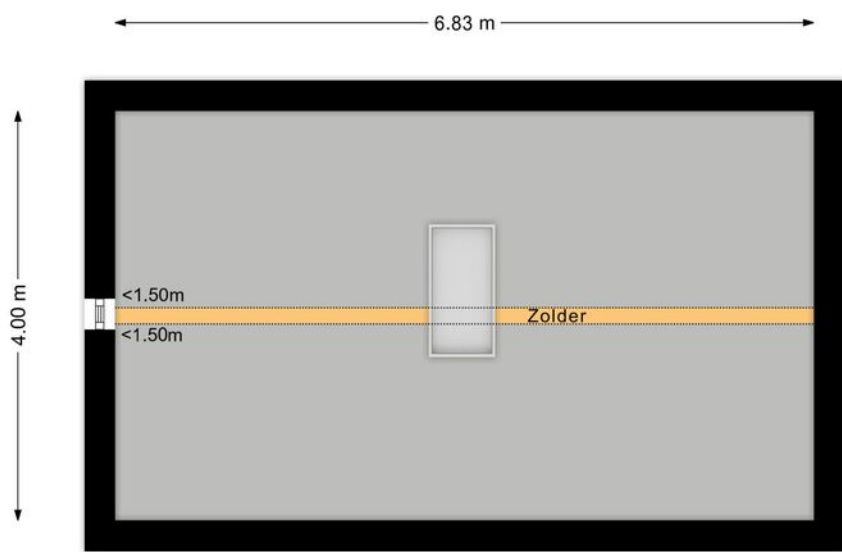
Plattegrond

Eerste verdieping



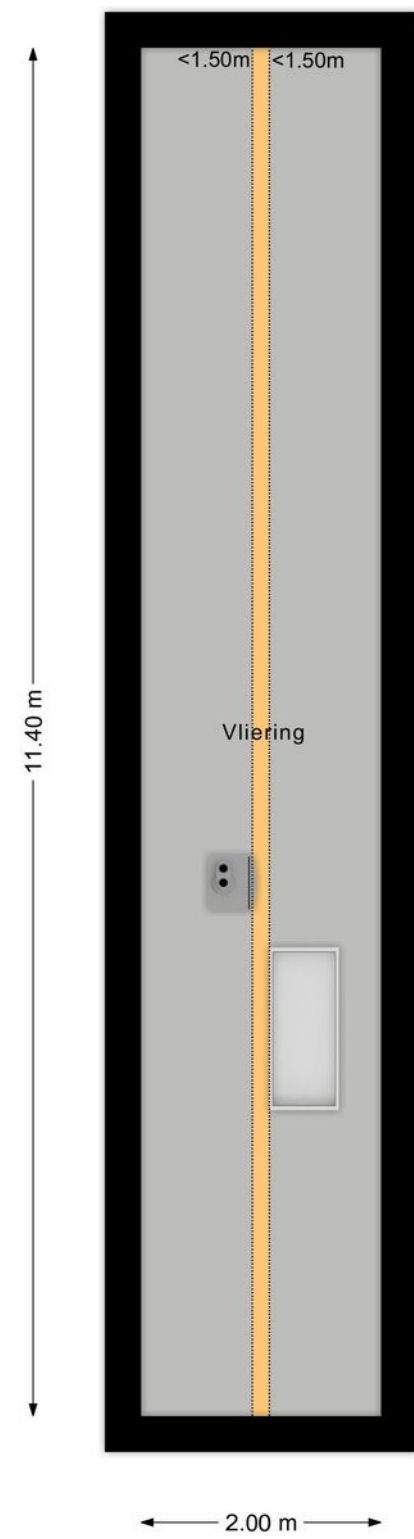
Plattegrond

Vliering



Plattegrond

Vliering

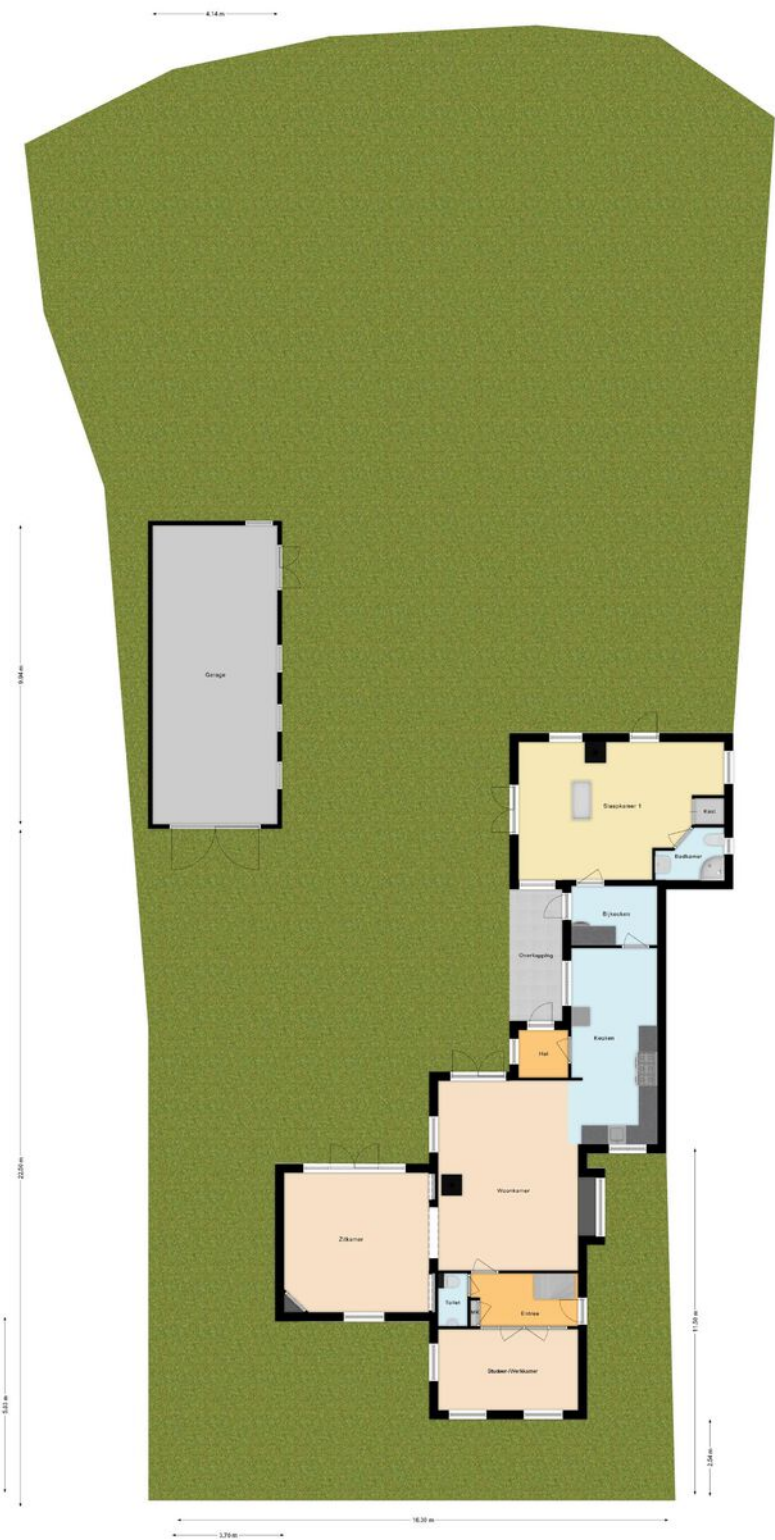


Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart (sectie C nummer 1561 en 1560)

Uw referentie: ---



12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westzaan
Sectie C
Perceel 1561

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		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Houtkachel	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer			•
Vaatwasser			•
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
douche toilet badkamer	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Badkamer wastafel meubel	•		
Badkamer verwarmde spiegel	•		
Sauna met toebehoren	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
2de CV installatie	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Een royale, sfeervolle en comfortabele Zaanse woning op een absolute DROOMLOCATIE! Dit is een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte, sfeer en comfort. Deze Zaanse parel beschikt onder andere over een grote en lichte woonkamer, nette keuken, vier slaapkamers, een (werk)kamer en uitstekend sanitair. En dan is er ook nog de fraai aangelegde, fantastische tuin waar je elke dag ultiem kunt genieten van het buitenleven.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het vrije uitzicht over natuurgebied De Reef. Hier geniet je dagelijks van rust, vogelgezang, eenden in het water en prachtige vergezichten over het groene landschap. Een plek waar je de seizoenen aan je voorbij ziet trekken en waar natuur en wooncomfort hand in hand gaan.

Je woont hier landelijk, maar toch vlakbij het dorpscentrum en voorzieningen. Zo’n sfeervolle woning komt niet snel voorbij, dus grijp je kans! We nemen je mee:

- Woongenot: 183 m²
- Vrijstaande Zaanse houten woning
- Royale en sfeervolle living met balkenplafond en houtkachel
- Ruim opgezette keuken uit 2017
- Vier grote slaapkamers en een studeer-/werkkamer
- Twee badkamers
- Gezellig balkon met fantastisch uitzicht over natuurgebied De Reef
- Riant en fraai aangelegde tuin met privacy
- Grote garage met dubbele deuren

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de netjes verzorgde tuin, omheind met een fraai sierhekwerk, bereik je de voordeur aan de zijkant van de woning. Na binnenkomst word je verwelkomd in een ruime entreehal, fraai afgewerkt met rode vloerbedekking. Vanuit deze hal zijn de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, een nette toiletruimte met toilet en fonteintje, een royale voorkamer (momenteel in gebruik als werkkamer) en de ruime woonkamer toegankelijk.

De royale woonkamer is verdeeld in twee delen en voorzien van een lichte vloer en strak afgewerkte wanden. De authentieke details, zoals de houtkachel en het balkenplafond geven de ruimte extra sfeer. Dankzij de grote raampartijen en openslaande tuindeuren is de lichtinval hier uitstekend. Vanuit de woonkamer loop je zo de keuken binnen. Deze is geplaatst in 2017 en uitgevoerd in een hoekopstelling. De ruim opgezette keuken heeft een modern design en is uitgerust met onder andere een groot gasfornuis, oven en een prachtige schouw. Er is volop kastruimte aanwezig, waaronder diverse lades. In de praktische bijkeuken bevinden zich o.a. de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Belangrijke informatie

De eerste slaapkamer ligt op de begane grond. Deze is ruim van formaat en kan ook dienen als werkplek of hobbyruimte. De kamer beschikt over een fraaie vloer en veel grote ramen. Vanaf hier is de eerste badkamer bereikbaar. In deze ruimte vind je een staand toilet, wastafel en douchecabine. De slaapkamer op de begane grond is verder uitgerust met een vlizotrap naar een praktische vliering.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je nog drie slaapkamers en de tweede badkamer. Alle slaapkamers zijn hier royaal opgezet en fraai afgewerkt. Eén van de drie slaapkamers heeft toegang tot een balkon. Vanaf het balkon kijk je prachtig uit over de tuin en het fraaie polderlandschap.

De badkamer is pas 9 maanden oud en straalt volop luxe uit. Deze prachtige ruimte is uitgerust met een zwevend Japans toilet, badmeubel met wastafel, spiegel met verlichting en inloopdouche met regendouche. De badkamer wordt verlicht met inbouwspots en is voorzien van elektrische vloerverwarming. Op deze verdieping tref je overal voldoende bergruimte.

Bergvliering:

Vanaf de overloop op de eerste verdieping bereik je met een losse trap een tweede ruime bergvliering.

Tuin:

Deze royale en sfeervol aangelegde tuin ligt rondom het huis en biedt volop ruimte voor meerdere zit- en loungeplekken. De buitenruimte is met zorg ingericht met siergrind, groen, een grote houten vlonder met zithoek en een royaal grasveld, perfect voor spelende kinderen of het plaatsen van speeltoestellen. Of je nu wilt ontspannen in het zonnetje, buiten wilt dineren met familie of vrienden, of 's avonds wilt genieten van de prachtig verlichte tuin: hier kan het allemaal in volledige privacy dankzij de beschutte ligging.

En alsof dat nog niet genoeg is, biedt deze locatie ook unieke mogelijkheden in elk seizoen. In de zomer kun je zó met een bootje de polder in varen en als Koning Winter zich nog eens écht laat zien, kun je bij een strenge winter je schaatsen onderbinden en genieten van een tochtje over het bevroren water achter het huis.

Vanuit de tuin is er directe toegang tot de ruime garage. Deze biedt volop mogelijkheden voor het inrichten van een werkplaats of hobbyruimte. Daarnaast is er meer dan voldoende bergruimte en plaats voor het stallen van fietsen. Dankzij de praktische hoogte is de garage bovendien uitermate geschikt voor het parkeren van een caravan of camper.

Parkeren:

Ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein, in de garage en parkeergelegenheid rond het huis.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit sfeervolle Zaanse huis (1985) met vrij uitzicht heeft een prachtige landelijke ligging. In de omgeving staan allerlei fraaie woningen met de typische Zaanse bouwstijl. Dankzij de groene omgeving zijn er volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt. Het kleine maar gezellige dorpscentrum ligt op fietsafstand en biedt een aantal winkels voor je dagelijkse boodschappen. Voor een ruimer winkelaanbod zijn de plaatsen Assendelft, Krommenie, Wormerveer en het centrum van Zaandam gemakkelijk met de fiets of auto bereikbaar. Ook andere belangrijke voorzieningen, zoals Dorpshuis De Kwaker, scholen, kinderdagverblijven, horecagelegenheden, sportvoorzieningen en de huisarts, liggen vlakbij.

Met een bushalte op loopafstand en treinstations op fietsafstand, is het openbaar vervoer snel bereikbaar. De dichtstbijzijnde treinstations bieden directe verbindingen met onder andere Amsterdam. Met de auto zijn de A7 richting Purmerend en Hoorn en de A8 met aansluitend de A10 richting Amsterdam vlot te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✓ Royale en karakteristieke Zaanse woning met geweldige tuin
- ✓ Veel lichtinval
- ✓ Volop bergruimte aanwezig
- ✓ Laadpaal aanwezig op de oprit
- ✓ Nieuwe groepenkast in 2023
- ✓ De woning is zeer goed onderhouden en geheel geschilderd in 2024
- ✓ Perceeloppervlakte: 1025 m²
- ✓ Prachtige landelijke ligging
- ✓ Diverse voorzieningen in de buurt
- ✓ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✓ Energielabel: G
- ✓ Volle eigendom
- ✓ Meetrapport monitoring zakkingsgedrag aanwezig, conclusie: zakking klein

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 1985). 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 (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.

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 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.**



Westzaan, J.J. Allanstraat 77

Hypotheek 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!



**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.



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

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