



**Beste  
Bert,**

**Wat een geweldige plek!**

**Westzaan**

Weiver 109

 **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 € 1.300.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**209,4 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**850 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**449 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**A**

# De woonkamer

Sfeervol wonen met  
houten vloer,  
gashaard, veel licht en  
een directe verbinding  
met de tuin.



# De keuken



Een heerlijke woonkeuken waar koken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen. Het kookeiland biedt volop werkruimte, de complete inbouwapparatuur maakt koken extra comfortabel en via de openslaande deuren stap je zo de tuin in.



# De 1e verdieping

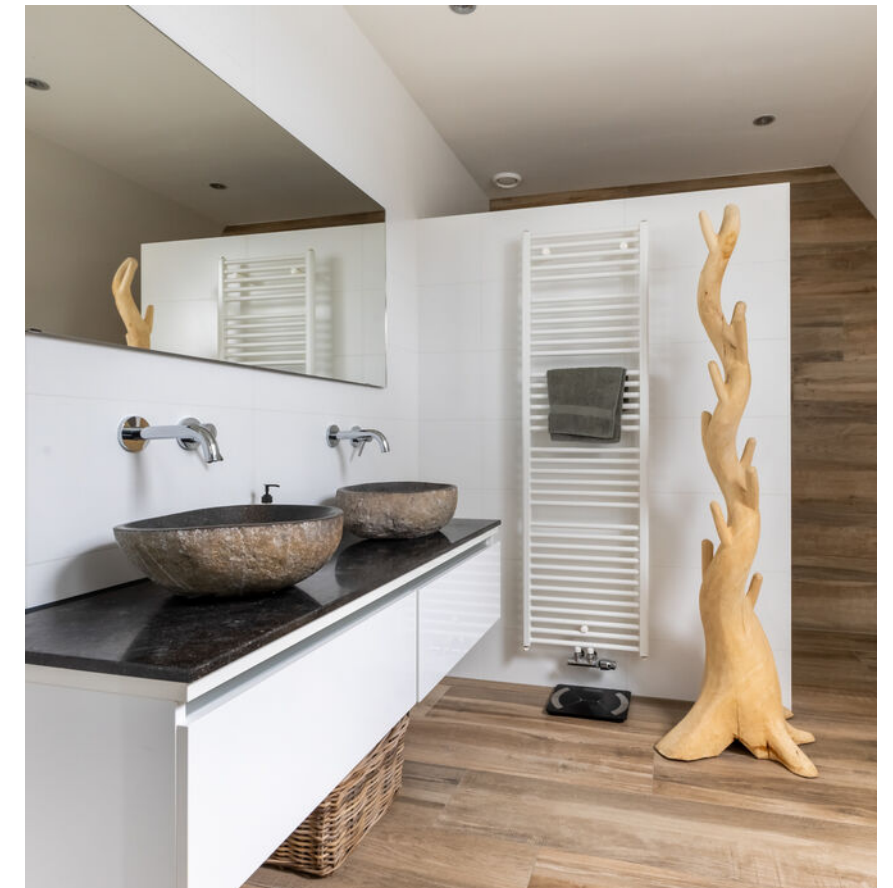
Deze verdieping  
beschikt over drie  
ruime slaapkamers en  
twee badkamers.



# De badkamer 1



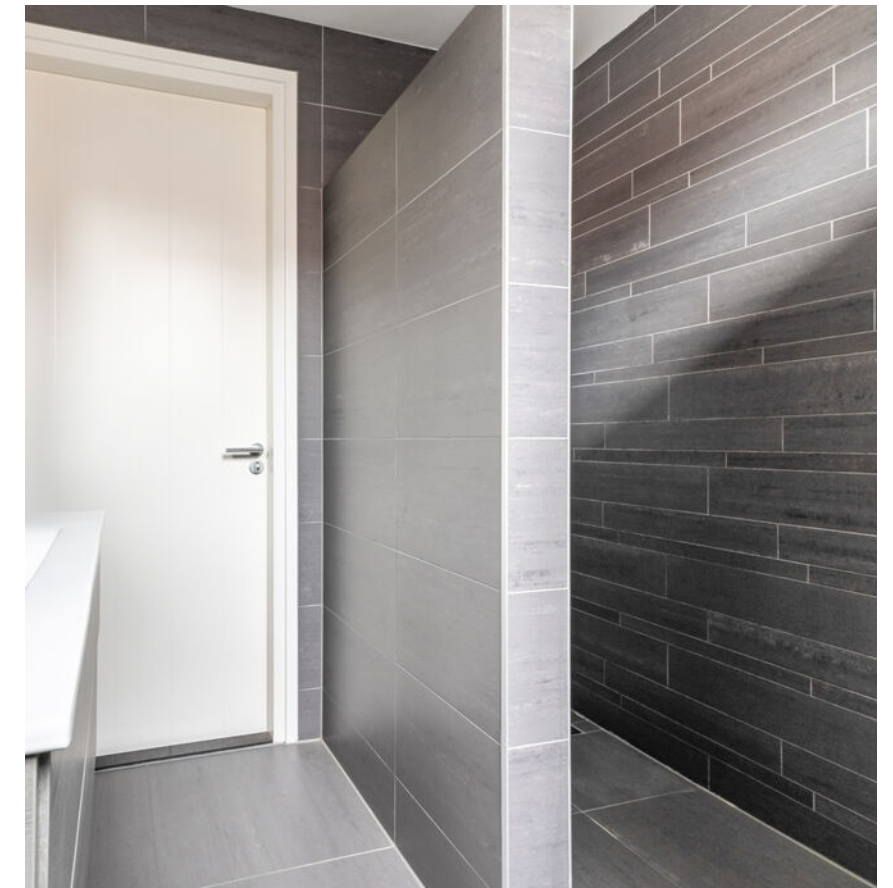
De royale slaapkamer  
aan de achterzijde  
strekt zich uit over de  
volledige breedte van  
de woning en beschikt  
over een badkamer  
ensuite.



## De badkamer 2

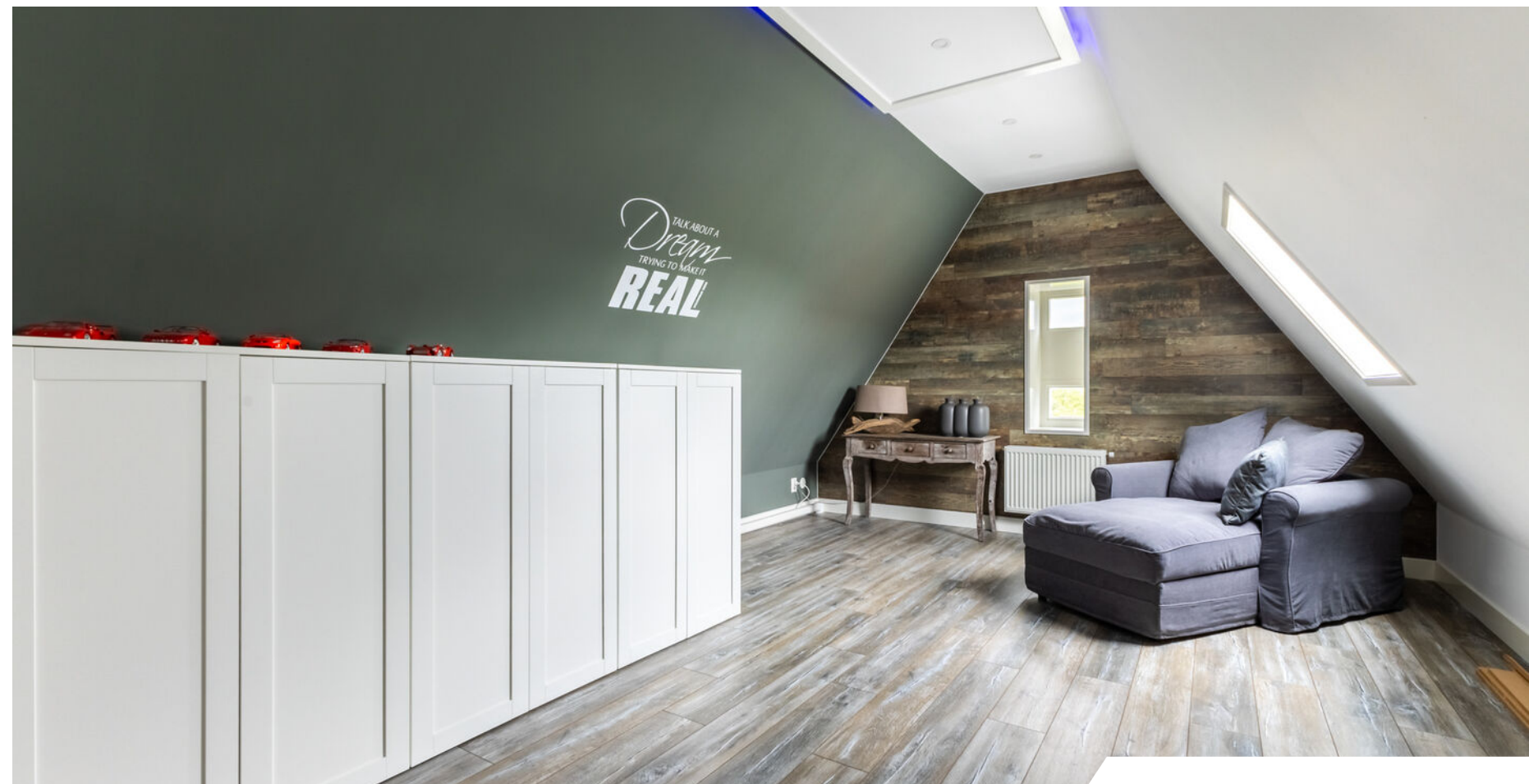


Ook de tweede  
badkamer is strak en  
stijlvol afgewerkt. Met  
een ruime  
inloopdouche,  
zwevend toilet en  
modern badmeubel  
met wastafel is dit een  
comfortabele en  
verzorgde ruimte voor  
iedere dag.



# De 2e verdieping

Ruime 2e verdieping met praktische bergruimte en een lichte, multifunctionele 4e slaapkamer.



# De tuin

Een heerlijke, groene  
tuin met volop privacy,  
meerdere terrassen en  
altijd een fijn plekje in  
zon of schaduw.



Buitenleven op z'n  
best: lekker lang  
onder de overkapping  
zitten en vanaf je  
eigen steiger zo het  
open vaarwater op.





# Avond foto's



Westzaan, Weiver 109

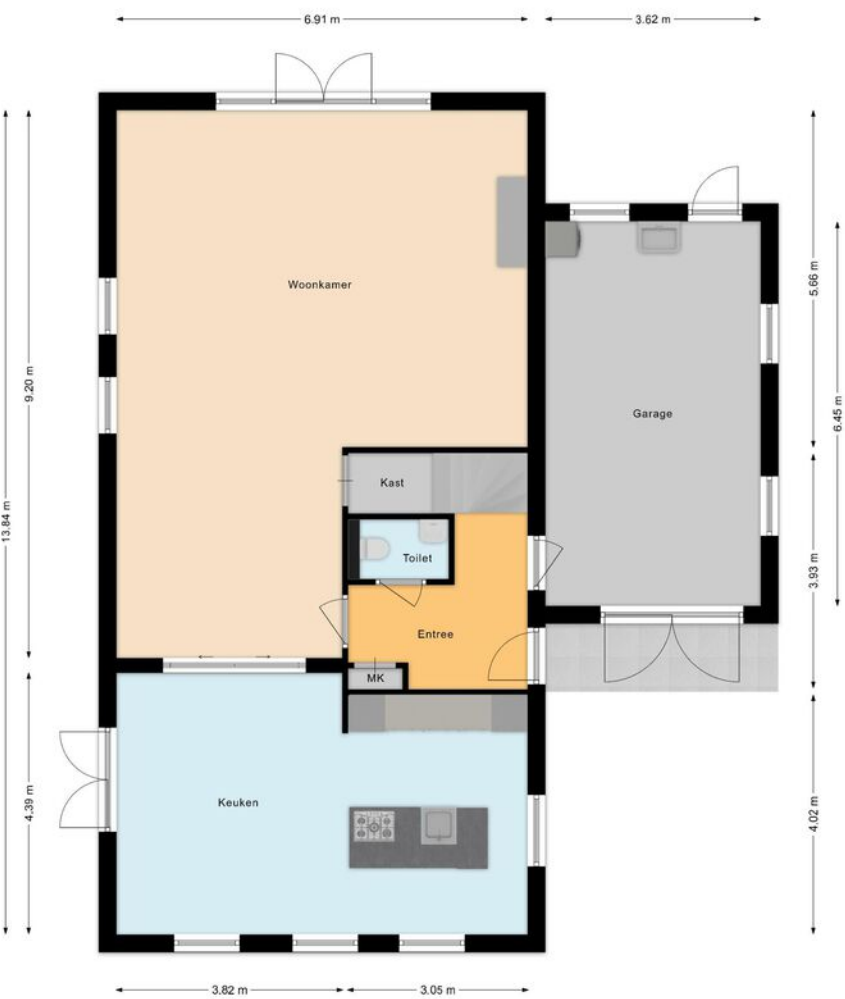
Binnen zorgt de sfeervolle woonkamer voor warmte en gezelligheid, terwijl je buiten nog lang geniet van de tuin, de overkapping en het water. Zeker in de avond komt alles hier prachtig samen. Een fantastische plek om iedere dag van te genieten. Voel jij je hier al helemaal thuis?



bertvanvulpen.nl

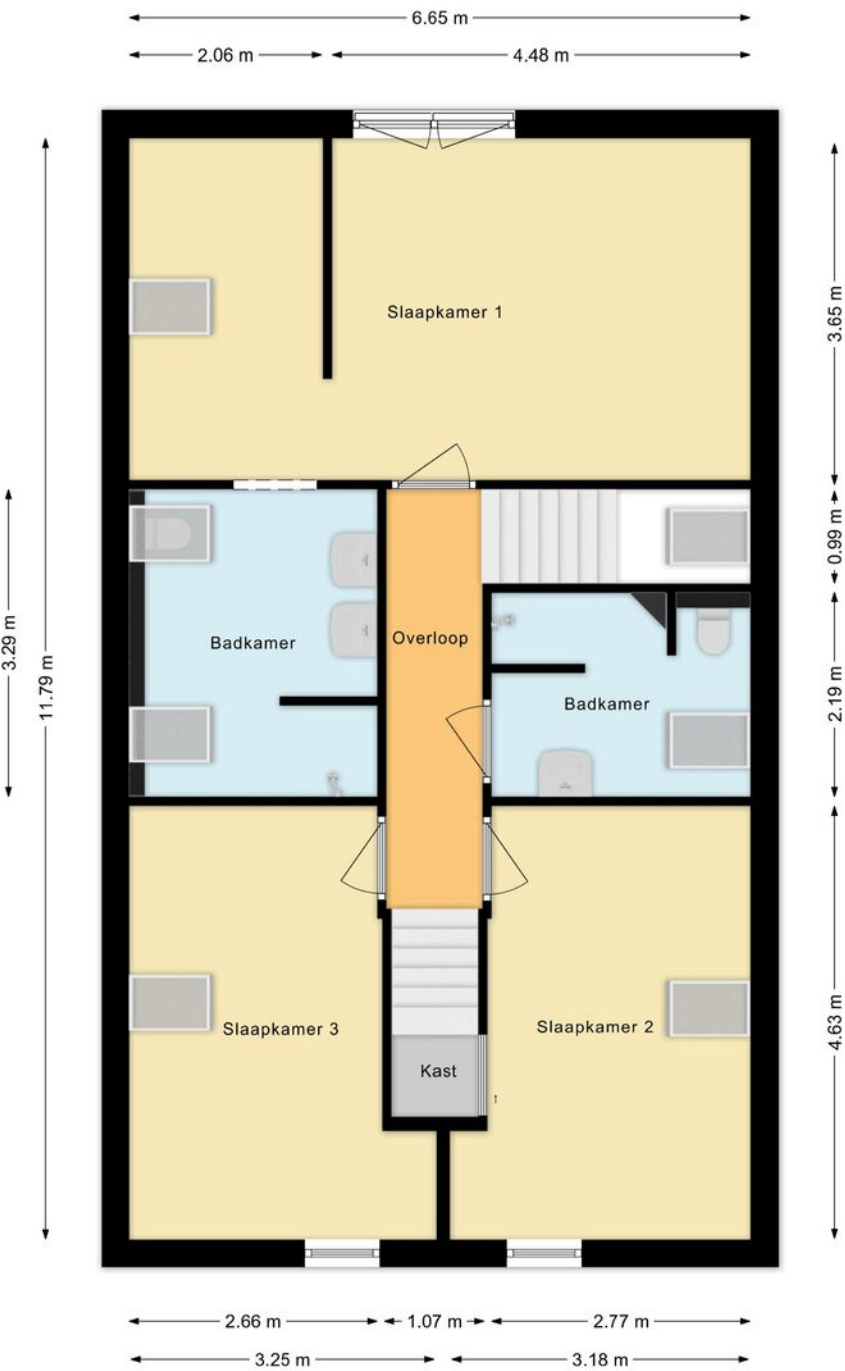
# Plattegrond

Begane grond



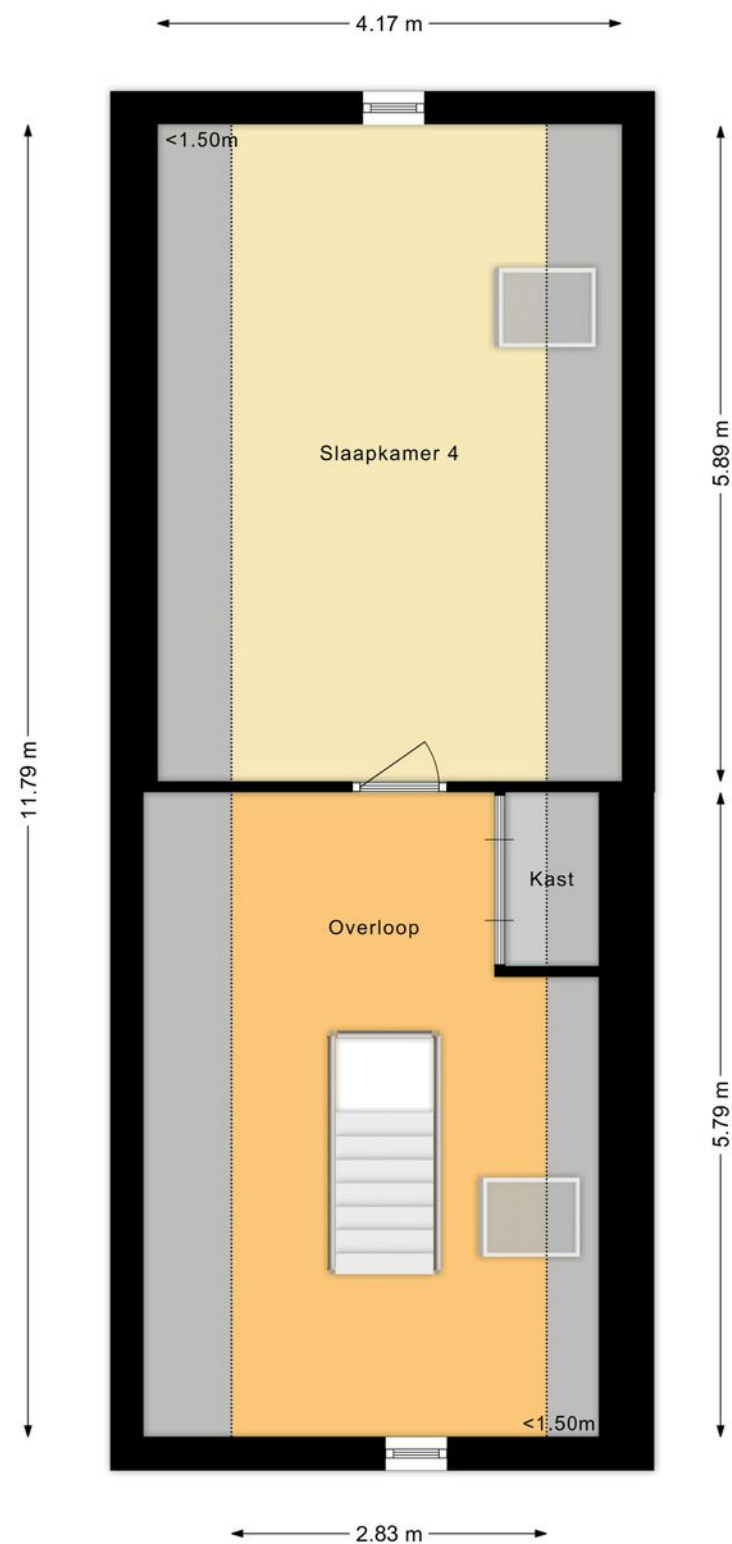
# Plattegrond

Eerste verdieping

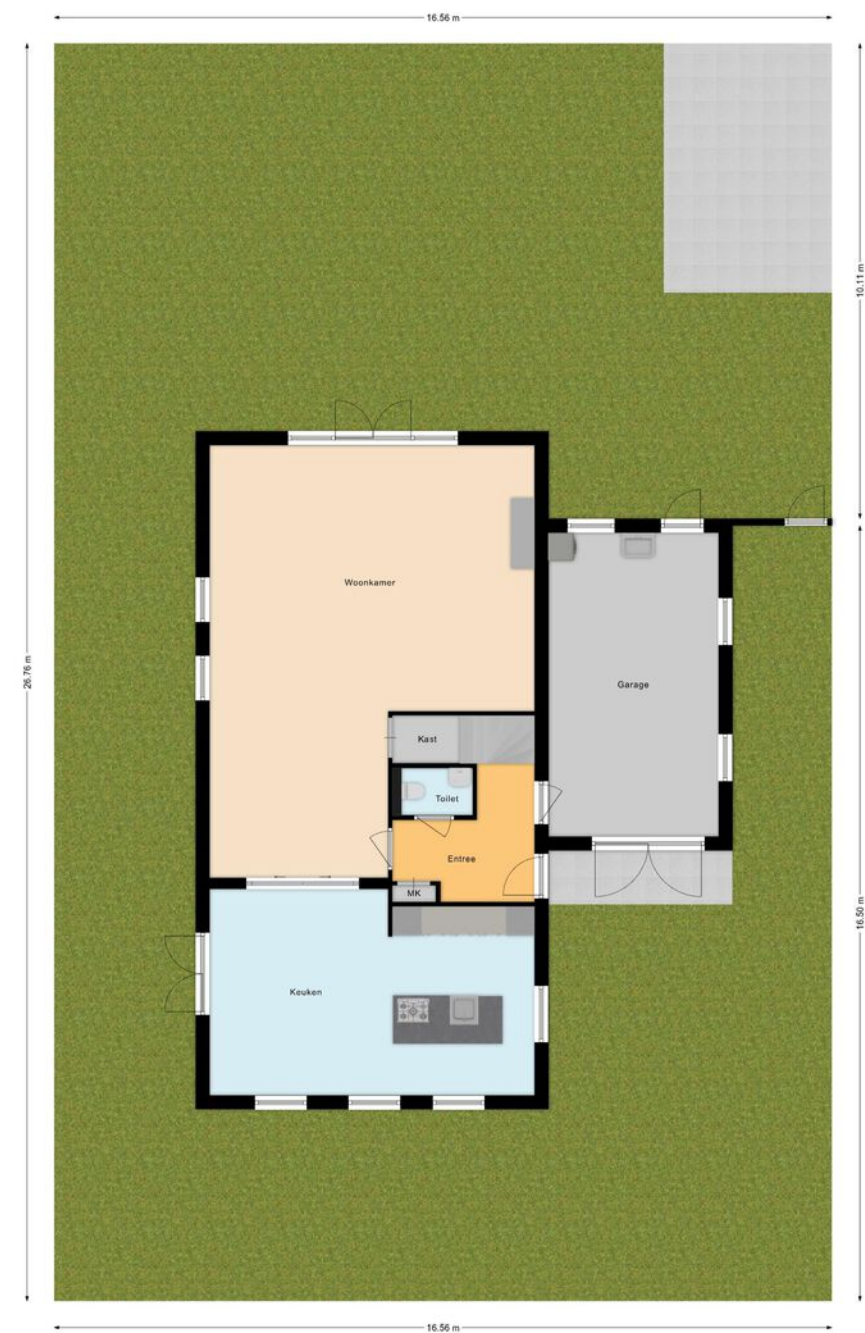


# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichts- plattegrond



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 22 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Westzaan

B

4236

kadaster

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 |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Verlichting                          |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |               |          | •            |
| Losse (hang)lampen                   |               |          | •            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen       |               |          |              |
| Gordijnrails                         |               |          | •            |
| Gordijnen                            |               |          | •            |
| Overgordijnen                        |               |          | •            |
| Vitrages                             |               |          | •            |
| Jaloezieën                           |               |          | •            |
| Vloerdecoratie                       |               |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | •             |          |              |
| Laminaat                             | •             |          |              |
| Plavuizen                            | •             |          |              |
| Interieur                            |               |          |              |
| (Gas)kachels                         | •             |          |              |
| Designradiator(en)                   | •             |          |              |
| Overige                              |               |          |              |
| Keuken                               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur            |               |          |              |
| Kookplaat                            | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Oven                                                      | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                 | •             |          |              |
| Koelkast                                                  | •             |          |              |
| Vriezer                                                   | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                      | •             |          |              |
| Vaatwasser                                                | •             |          |              |
| Quooker                                                   | •             |          |              |
| stoomoven                                                 | •             |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Toilet</b>                                             |               |          |              |
| Toilet                                                    | •             |          |              |
| Fontein                                                   | •             |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                           |               |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                    | •             |          |              |
| Wastafel                                                  | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                            | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                           | •             |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                | •             |          |              |
| (Voordeur)bel                                             | •             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | •             |          |              |
| Rookmelders                                               | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                         | •             |          |              |
| Airconditioning                                           | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
|                                                                |               |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                    |               |          |              |
| CV-installatie                                                 | •             |          |              |
| Boiler                                                         | •             |          |              |
|                                                                |               |          |              |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)</b> |               |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                        | •             |          |              |
|                                                                |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                    |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                          | •             |          |              |
| Beplanting                                                     | •             |          |              |
| Buitenverlichting                                              | •             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                     | •             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                         | •             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                            | •             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                            | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

Vrijstaand wonen aan open vaarwater met een prachtige tuin en volop ruimte! Op deze plek voelt iedere dag bijzonder. Deze royale, uitstekend onderhouden villa combineert ruimte, comfort en een unieke ligging aan vaarwater. Binnen geniet je van een royale woonkamer, een stijlvolle woonkeuken, vier ruime slaapkamers, twee badkamers en een praktische garage. Buiten wacht een fantastische tuin met volop privacy, meerdere terrassen, een sfeervolle overkapping en een eigen aanlegsteiger. Hier voelt iedere dag als vakantie.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van energielabel A en beschikt over vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers. De rustige, groene ligging met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik maakt het plaatje compleet. We nemen je mee:

- Woongenot: 209,4 m²
- Uitstekend onderhouden
- Royale woonkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Stijlvolle woonkeuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vier fraai afgewerkte slaapkamers
- Twee moderne badkamers
- Grote garage met wasruimte en volop bergruimte
- Airconditioning op de eerste verdieping
- Fantastische tuin aan open vaarwater met overkapping en eigen aanlegsteiger

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de ruime oprit bereik je de garage en de entree van deze prachtige vrijstaande villa. De verzorgde hal is afgewerkt met een donkere tegelvloer en geeft toegang tot de meterkast, de toiletruimte met zwevend toilet, de trap naar de eerste verdieping, de garage en de woonkamer. De royale garage beschikt over de aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt daarnaast volop ruimte voor fietsen en extra opslag.

De woonkamer vormt het warme hart van de woning. De ruimte is stijlvol afgewerkt met een fraaie houten vloer, strakke wanden, moderne wandpanelen en een sfeervolle gashaard. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De combinatie van inbouwspots en opbouwverlichting geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling.

Via stijlvolle schuifdeuren bereik je de woonkeuken. Deze heerlijke leefruimte biedt alle ruimte voor een grote eettafel en vormt een centrale plek om samen te koken, eten en genieten.

# Belangrijke informatie

De keuken bestaat uit een royale kastenwand en een kookeiland met een zwart werkblad en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer en Quooker (2021). Ook vanuit de woonkeuken geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Deze verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en twee badkamers. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en één royale slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Alle kamers zijn netjes afgewerkt, heerlijk licht en twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning voor extra comfort.

De royale slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en beschikt over een badkamer ensuite. Deze moderne badkamer is uitgerust met een zwevend toilet, een badmeubel met dubbele wastafel, een designradiator en een ruime inloopdouche. De tweede badkamer is eveneens modern afgewerkt en voorzien van een zwevend toilet, een badmeubel met wastafel en een inloopdouche.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich een praktische bergkast met de cv-installatie en mechanische ventilatie, met daarnaast voldoende ruimte om extra kastruimte te creëren. Vanaf de overloop bereik je de

vierde slaapkamer. Deze kamer is ruim, licht en multifunctioneel in te richten als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin:

Wat een heerlijke plek is dit! De fraai aangelegde tuin vormt een natuurlijke verlenging van de woning en is ingericht met een combinatie van sierbestrating, gazon, siergrind, volwassen beplanting en meerdere terrassen. Hierdoor vind je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier bovendien van veel privacy.

De grote houten overkapping maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door buiten te zitten. Het absolute hoogtepunt is natuurlijk de ligging aan open vaarwater. Met de eigen aanlegsteiger stap je vanuit de tuin zo in de boot en vaar je direct de prachtige omgeving in. Een unieke combinatie van vrijheid, rust en comfort.

Parkeren:

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met plaats voor meerdere auto's. Daarnaast biedt de garage extra stallings- en bergruimte.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande villa (2014) ligt op een prachtige locatie in een rustige, groene en waterrijke woonomgeving. Direct achter de woning bevindt zich open vaarwater en natuurgebieden zoals het Westzijderveld en De Reef liggen op korte afstand. Ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren.

Het gezellige centrum van Westzaan ligt dichtbij voor de dagelijkse boodschappen. Ook Koog aan de Zaan, Zaandijk, Assendelft en Zaandam zijn snel bereikbaar en bieden een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en medische voorzieningen bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

Met een bushalte op loopafstand, treinstations op korte fietsafstand en een snelle aansluiting op de A8 richting de A7, A10 en Amsterdam is ook de bereikbaarheid uitstekend.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklare vrijstaande villa aan open vaarwater
- ✔ Bouwjaar: 2014
- ✔ Volledig geïsoleerd
- ✔ Vloerverwarming in hal, toilet, keuken en beide badkamers
- ✔ Vier slaapkamers en twee badkamers
- ✔ Airconditioning op de eerste verdieping
- ✔ Royale garage met wasruimte en bergruimte
- ✔ Mechanische ventilatie aanwezig
- ✔ Eigen aanlegsteiger
- ✔ Perceeloppervlakte: 449 m²
- ✔ Rustige en groene woonomgeving
- ✔ Uitstekende bereikbaarheid richting Amsterdam en de Randstad
- ✔ Energielabel A
- ✔ 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.

### 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.

### 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 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 geldverstrekkende 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

Zeilstraat 67

1075 SE 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, Weiver 109

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**