

VAN DE  
**STEEGE**

powered by



TE KOOP  
**€ 325.000,- K.K.**

**De Koopman 13**

1509 ZP ZAANDAM



Nette en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning in de gezellige woonwijk "Het Kalf"!

De woonwijk 't Kalf ligt vlakbij de uitvalswegen A7 en A8. Daarnaast grenst 't Kalf aan prachtige buitengebieden zoals recreatiegebied Jagersveld, het buitengebied van Oostzaan en de typische Polderlandschap van de Wijde Wormer.

Centraal in de wijk zijn een aantal voorzieningen zoals sporthal de Tref, een politiebureau, een jongerencentrum, winkelcentrum de Drielse Wetering en drie basisscholen. Ook heeft de wijk een bejaardenhuis. De entree van de wijk, wordt gevormd door sportvelden (bron: Gemeente Zaanstad).

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, separaat toilet met fontein, ruime woonkamer met serre en uitzicht op de fraai aangelegde tuin. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur; vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-magnetron en een gaskookplaat.

De woonkamer heeft veel lichtinval en geeft toegang tot de serre en de tuin welke is gelegen op het noorden, met ruime schuur en achterom.



#### 1e Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een recent gerenoveerde badkamer met toilet, wastafel en inloofdouche. Verder is er nog een aparte ruimte voor de CV-ketel.

#### Buiten:

De woning is voorzien van zowel een voor-, zij- als achtertuin gelegen aan het water. De achtertuin is maar liefst 12,8 meter breed! En in totaal heb je 153 m2 aan tuin oppervlakte (voortuin, zijtuin en achtertuin samen). Wie wil dat nou niet? Er zijn openbare parkeergelegenheden.

#### Bijzonderheden:

- Serre
- Achtertuin gelegen aan het water
- Kindvriendelijke buurt
- Autoluwe straat



# Algemeen

## Kenmerken



Eengezinswoning, 2-onder-1 kapwoning



4 Kamers, waarvan 3 slaapkamers



Woonoppervlakte ca 102 m2



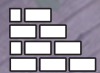
Achtertuintuin gelegen aan het water



238 M2 eigen grond



Gelegen in de gezellige woonwijk "Het Kalf"



Bouwjaar 1977



Oplevering in overleg







## Kadastrale gegevens

Gemeente: Zaandam Sectie: B  
Perceel: 1982 Oppervlakte: 238 m2  
Eigendomssoort: eigen grond

## Achtertuin

Ligging: noord  
Diepte:  $\pm 8$  m Breedte:  $\pm 12,77$  m  
Oppervlakte:  $\pm 116$  m<sup>2</sup>

## Isolatie dubbel glas

## Centrale verwarming/Warmwater

Type: combi ketel  
Merk: ATAG I36EC  
Bouwjaar: 2017

## Ouderdomsclausule

Koper is bekend met het feit dat deze woning meer dan 41 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

[illegible]

# ALGEMENE INFORMATIE

## Brochure

Deze brochure is (met de grootste zorg) samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie, aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onder-handelingen.

## Koopovereenkomst

Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Wij zijn niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u om uw aankopend makelaar hiervan in kennis te stellen, zodat u met uw aankopend makelaar kunt onderzoeken of de woning aan uw wensen voldoet c.q. kan voldoen. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal ERA Van De Steege een koopakte (laten) opstellen. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voor-behouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

## Energielabel/ EPA Certificaat

Indien vereist en beschikbaar zal deze woning met energielabel en/of EPA Certificaat worden geleverd.

## Notariskeuze

De notariskeuze is aan de koper omdat deze bij verkoop kosten koper betaalt aan de notaris.

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning, dan kan advies omtrent de waarde van uw huidige woning u helpen bij het nemen van een aankoop-beslissing. Wij informeren u daarom graag vrijblijvend en kosteloos over de waarde en de mogelijke verkoop van uw woning. Dankzij ons lidmaatschap bij de ERA zijn wij altijd en overal in de gelegenheid om u van goed advies te voorzien.

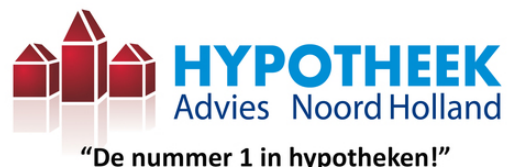
## NEN 2580 oppervlakte meting

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Bij het tot stand komen van

een koopovereenkomst verklaart (aspirant) koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. (Aspirant) koper is/wordt uiteraard voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een (aspirant-)koper van evident belang zijn, dan hebben zij dat geuit en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit eigenhandig nog eens na te (laten) meten.

## Astbestclausule

In de woning kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



**"De nummer 1 in hypotheeken!"**

Bij Hypotheek Advies Noord Holland bekijken we in een kosteloos intakegesprek wat uw situatie is en wat u zou kunnen lenen. Op basis daarvan gaat u op zoek naar een woning. Als u de woning heeft gevonden en wilt dat wij u helpen bij de financiering, dan verzorgen we een compleet financieel advies voor een scherp tarief. Daarna bemiddelen we voor u bij het afsluiten van de hypotheek en de benodigde verzekeringen. Als alles is geregeld, dan bent u altijd bij ons welkom met uw vragen achteraf.

Waar vindt u ons?

### Krommenie

Zuiderhoofdstraat 26  
075 - 76 00 220

### Zaandam

Peperstraat 147  
075 - 670 55 66

### Hoorn

Gouw 2  
0229 - 76 00 33

Ook vestigingen in Alkmaar, Amsterdam (2) en Drechterland.

[www.hanh.nl](http://www.hanh.nl)

ERA-makelaars hebben als missie om de woonwensen van hun opdrachtgevers te vervullen. De manier waarop zij dat doen, moet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Om dit te realiseren wordt de klanttevredenheid voortdurend gemeten. De ERA dienstverlening dient door onze opdrachtgevers te worden beloond met een 9 op een schaal van 1 tot 10.

ERA-makelaars vormen een select netwerk van kwaliteitsmakelaars. Dit netwerk is actief in meer dan 35 landen ter wereld en kent rond de 3.500 aangesloten kantoren.

Hoe verschillend al die 35 landen ook zijn, opvallend is dat vrijwel alle verkopers van huizen in al die landen de volgende behoeften met elkaar delen:

1. snelle verkoop
2. optimale prijs
3. geen zorgen achteraf

ERA-makelaars concentreren zich op deze drie basisbehoeften bij iedere opdrachtgever.

Kijk voor meer informatie in deze brochure of op [www.era.nl](http://www.era.nl).

**ERA. STERK DOOR SERVICE**

## ERA Van De Steege

Wij zijn er voor u!!!

ERA Van De Steege is een makelaarsbedrijf met meerdere specialismen dat ruim 40 jaar actief is. Wij stellen ons ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing, doortastende trainingen en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor onze opdrachtgever. Wij stellen onze opdrachtgever en diens belangen voorop. Door de jaren heen is er een schat aan kennis vergaard die wij dagelijks aanwenden en met grote regelmaat vernieuwen. Tevens is in de loop der jaren een enorm referentienetwerk opgebouwd van tevreden opdrachtgevers die bij ons terugkeren of actief familie en kennissen naar ons toesturen. Onze medewerkers zijn nimmer uitgeleerd en zorgen ervoor op de hoogte te zijn van alle nieuwe ontwikkelingen op ons vakgebied. Kwaliteit en service staan bij ons hoog in het vaandel. De kantoren van ERA Van De Steege zijn gevestigd in Amsterdam-Noord, Amsterdam-West, Diemen, Almere en Zaanstad.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend. De akte van levering dient te worden ondertekend bij een regionale notaris. Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of onze dienstverlening dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**ERA Van De Steege Zaanstad**  
**Zuiderhoofdstraat 26**  
**1561 AM Krommenie**  
**Tel: 075 - 201 0 201**  
**E-mail: [zaanstad@vandesteege.nl](mailto:zaanstad@vandesteege.nl)**  
**Internet: [www.vandesteege.nl](http://www.vandesteege.nl)**

