

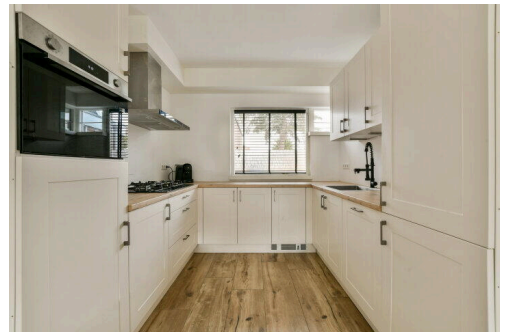
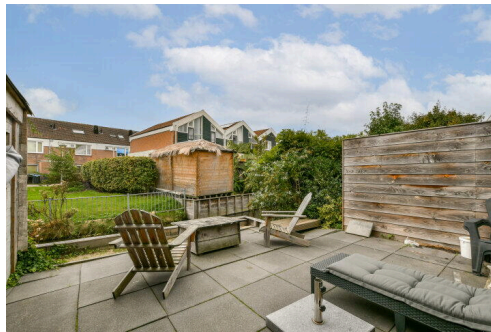
# Zaandam

De Koopman 44 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

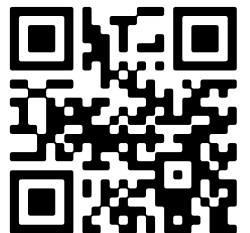


## BESCHIKBAAR

[WWW.DEKOOPMAN44.NL](http://WWW.DEKOOPMAN44.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1977
<b>Woonoppervlakte:</b>	86 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	257 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.dekoopman44.nl">www.dekoopman44.nl</a>



[www.telkropmakelaars.nl](http://www.telkropmakelaars.nl) | 020 - 428 0801

# Omschrijving

## De Koopman 44, 1509 ZS Zaandam

\*\*\*This Property is listed by a MVA Certified Expat Broker\*\*\*

Please find English version below.

Zaans woongeluk aan het water!

Op een bijzondere plek in Zaandam, omringd door groen, rust en water, staat dit charmante woonhuis aan De Koopman. Hier geniet je van het echte Zaans woongeluk: een tuin aan vaar- en viswater, een autovrije straat met houten bruggetjes, speeltuintjes en grasveldjes – een idyllische plek om thuis te komen.

Dit huis met blauwe gevel biedt drie slaapkamers, een gezellige, uitgebouwde woonkamer met open keuken en een praktische fietsenberging. Dankzij de kunststof kozijnen, ramen, deuren én gevelbekleding is de woning bovendien zeer onderhoudsvriendelijk. Binnen tref je een sfeervol, goed verzorgd interieur, maar laten we eerst de omgeving verkennen.

### Wonen op een unieke locatie

De autovrije straatjes en bruggetjes zorgen voor een kindvriendelijke, rustige sfeer. Wandelaars, fietsers en spelende kinderen bepalen hier het straatbeeld. Vanuit je eigen tuin stap je zó in je bootje, kano of op je sup om de omgeving te verkennen.

Parkeren doe je eenvoudig op 2 nabijgelegen parkeerterreinen op nog geen 2 minuten lopen. De A7 en A8 liggen binnen handbereik, en met zo'n 8 kilometer zit je al op de Ring A10 richting Amsterdam. Fietsafstand? Supermarkten, speciaalzaken, scholen, sportclubs, medische voorzieningen én recreatiegebied 't Jagersveld; alles is dichtbij.

### INDELING:

#### Begane grond

De volledig bestrate voortuin biedt een overdekte entree en een berging (ca. 6 m<sup>2</sup>) met elektra en aansluiting voor was- en droogmachine. Een ideale plek voor stallen van fietsen of sportspullen. Via de hal met toilet kom je in de lichte, uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de tuin gelegen op het Zuiden. De vloer met vloerverwarming en het vrije uitzicht op het water zorgen voor een warm en comfortabel gevoel.

De open moderne keuken is voorzien van een mooi werkblad, stijlvolle en moderne inbouwapparatuur als 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een handige inbouwkast met CV installatie (2022) en een moderne badkamer. De slaapkamers hebben speelse schuine daken en bieden een prettig ruimtelijk gevoel. De badkamer is modern en licht, voorzien van een inloopdouche, zwarte designradiator, toilet en fraai wastafelmeubel met spiegel.

#### Tuin

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige tuin met groot terras met vrij uitzicht. Geniet van privacy, rust en uitzicht op het water en groen aan de overzijde.

### BIJZONDERHEDEN:

-Volle eigendom.

-Begane grondvloer geïsoleerd.



- Verwarming en warm water via HR-ketel (Intergas 2022).
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Uitbouw aan de achterzijde.
- Airco's in woonkamer en 2 slaapkamers.
- Tuin aan vaarwater met nieuwe schoeiing.
- Energie label C.

#### OPLEVERING:

Aanvaarding in huidige staat, leeg en ontruimd. De oplevering zal in nader overleg plaatsvinden.

#### NOTARIS EN OPLEVERING:

Het opstellen van de koopakte dient plaats te vinden bij een notariskantoor binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenstemming.

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 conform de Meetinstructie.

#### Toelichtingsclausule NEN2580

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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

#### English version:

\*\*\*This property is listed by an MVA Certified Expat Broker\*\*\*

#### Zaan living happiness by the water

In a unique location in Zaandam, surrounded by greenery, tranquility, and water, stands this charming house on De Koopman. Here you can enjoy the true joy of living in the Zaan region: a garden overlooking waterways and fishing grounds, a car-free street with wooden bridges, playgrounds, and lawns – an idyllic place to come home to.

This house with its blue facade offers three bedrooms, a cozy, extended living room with an open-plan kitchen, and a practical bicycle shed. Thanks to the uPVC window frames, windows, doors, and cladding, the house is also very low-maintenance. Inside, you'll find an attractive, well-maintained interior, but let's first explore the surrounding area.

#### Living in a unique location

The car-free streets and bridges create a child-friendly, peaceful atmosphere. Pedestrians, cyclists, and playing children define the streetscape here. From your own garden, you can hop straight into your boat, canoe, or stand-up paddleboard to explore the area.

Parking is easy at two nearby parking lots, less than a 2-minute walk away. The A7 and A8 motorways are within easy reach, and the A10 ring road towards Amsterdam is just 8 kilometers away. Cycling distance?

Supermarkets, specialty stores, schools, sports clubs, medical facilities, and the 't Jagersveld recreation area; everything is nearby.

## LAYOUT:

### Ground floor

The fully paved front garden offers a covered entrance and a storage shed (approx. 6 m<sup>2</sup>) with electricity and connections for a washing machine and dryer. An ideal place to store bicycles or sports equipment. Through the hall with toilet, you enter the bright, extended living room with sliding doors to the south-facing garden. The underfloor heating and the unobstructed view of the water create a warm and comfortable atmosphere. The open-plan, modern kitchen features a beautiful countertop, stylish and modern built-in appliances such as a 5-burner gas cooktop, extractor hood, dishwasher, combination oven, refrigerator, and freezer.

### First Floor

The landing provides access to three bedrooms, a convenient built-in wardrobe housing the central heating system (2022), and a modern bathroom. The bedrooms have playful sloping ceilings and offer a pleasant sense of space. The bathroom is modern and bright, equipped with a walk-in shower, black designer radiator, toilet, and a beautiful vanity with a mirror.

### Garden

Through French doors, you reach the sunny garden with a large terrace offering unobstructed views. Enjoy privacy, tranquility, and views of the water and greenery across the street.

## SPECIAL FEATURES:

- Freehold.
- Insulated ground floor.
- Heating and hot water via a high-efficiency boiler (Intergas 2022).
- Underfloor heating on the ground floor.
- Extension at the rear.
- Air conditioning units in the living room and two bedrooms. -Waterfront garden with new sheet piling.
- Energy label C

## DELIVERY:

Acceptance in its current condition, empty and vacated. Delivery will take place in consultation.

## NOTARY AND DELIVERY:

The purchase agreement must be drawn up at a notary's office within 5 business days of verbal agreement. We have compiled this information with due care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. All stated dimensions and surface areas are in accordance with the Measurement Instructions.

## Explanatory clause NEN2580

The Measurement Instructions are based on NEN2580. The Measurement Instructions are intended to provide a more uniform measuring method for indicating the usable surface area. The Measurement Instructions do not completely rule out differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding or limitations in performing the measurement.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1977
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	86 m²
Perceeloppervlakte:	93 m²
Inhoud:	257 m³
Externe berguimte:	6 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, airconditioning, schuifpui, zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Tuin:	Achtertuin, voortuin

Achtertuint:	24 m <sup>2</sup> (4.98 meter diep en 4.75 meter breed)
--------------	---

Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden
---------------	-----------------------

## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
-----------------	------------------

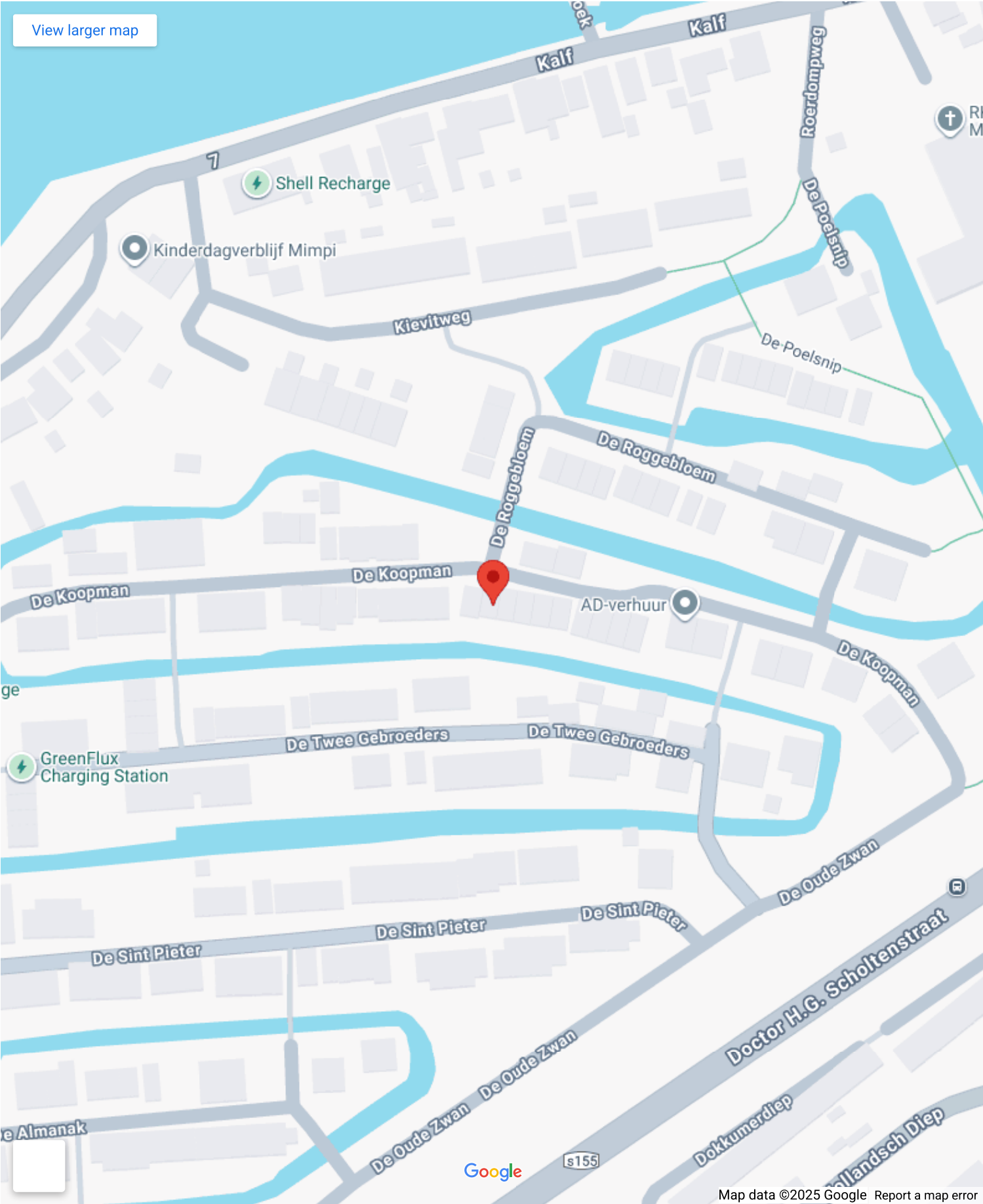
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra, voorzien van water
-----------------------	--

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

## Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart



# Op de kaart

De Koopman 44

De Koopman 44, 1509 ZS Zaandam

[Directions](#)

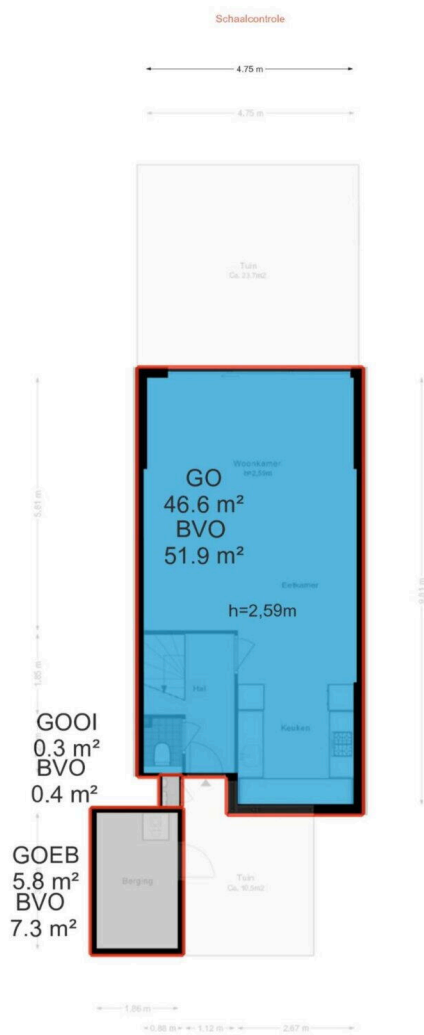
[View larger map](#)



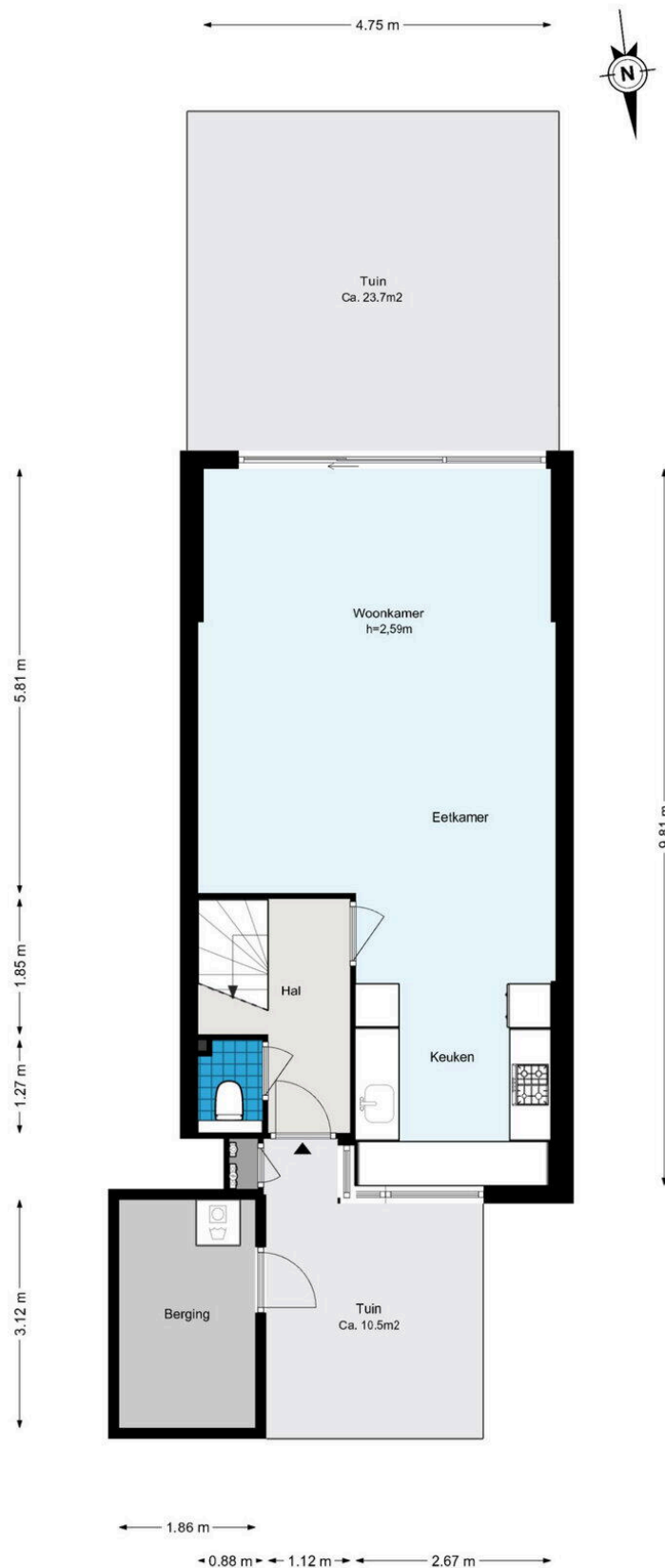






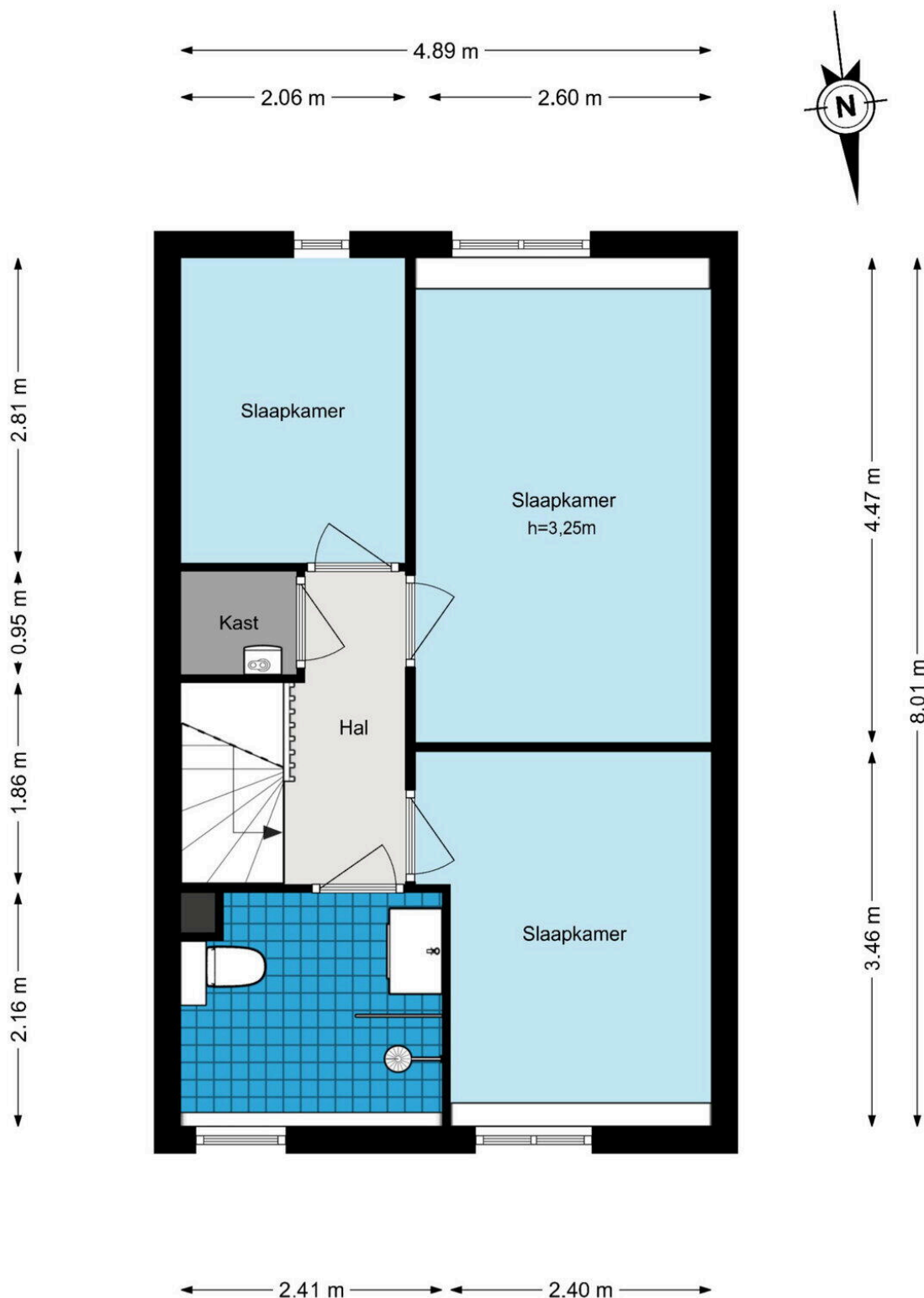


De Koopman 44 - Zaandam  
Begane grond



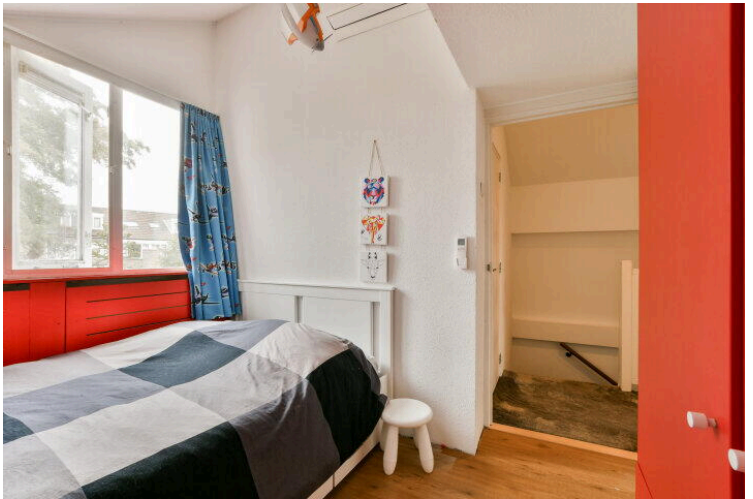
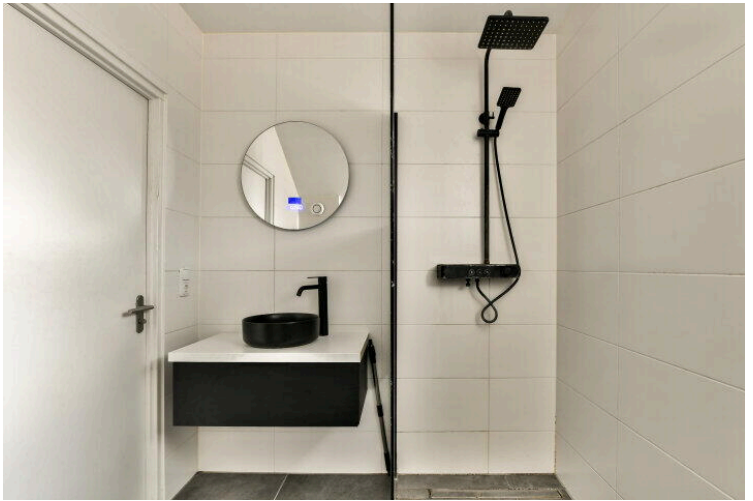
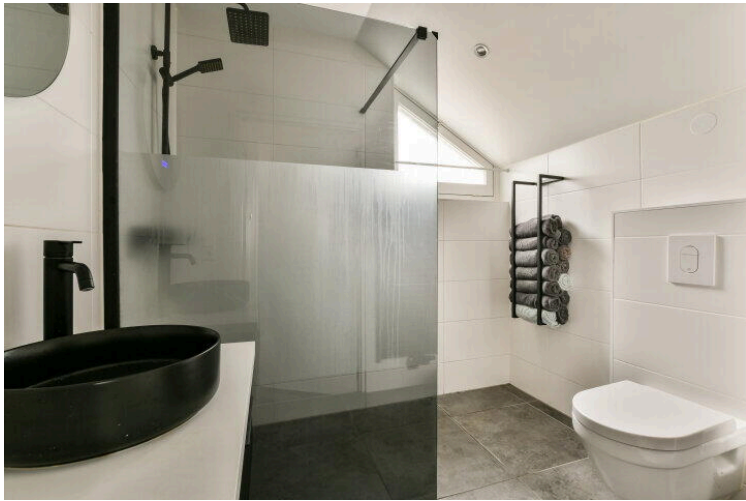
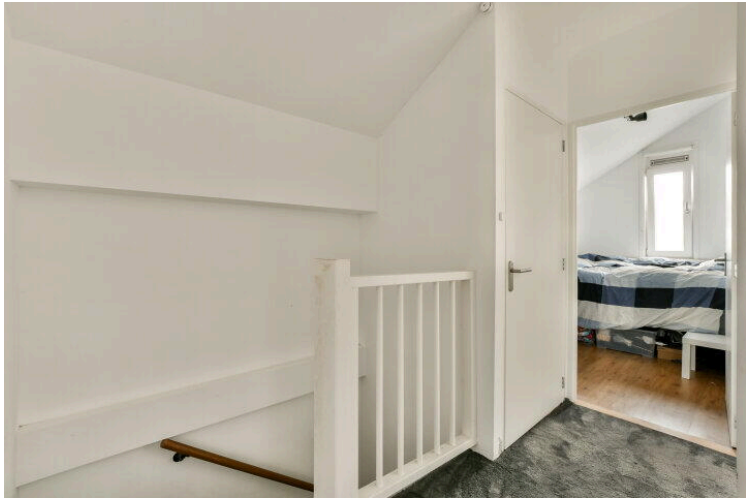
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

## De Koopman 44 - Zaandam Tweede verdieping

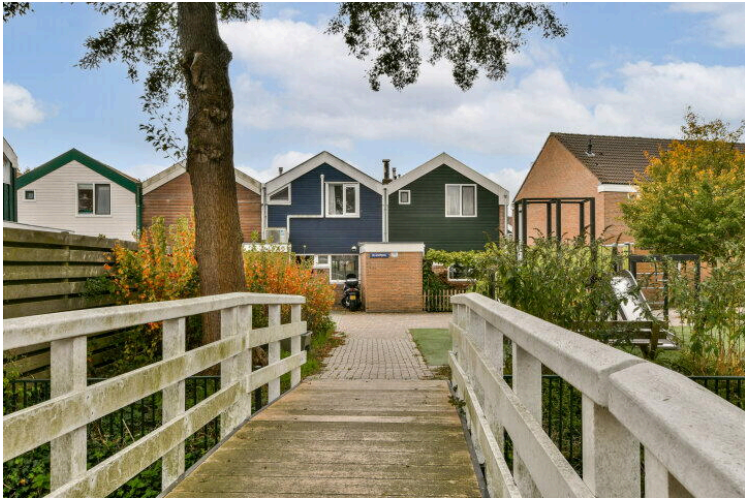


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)

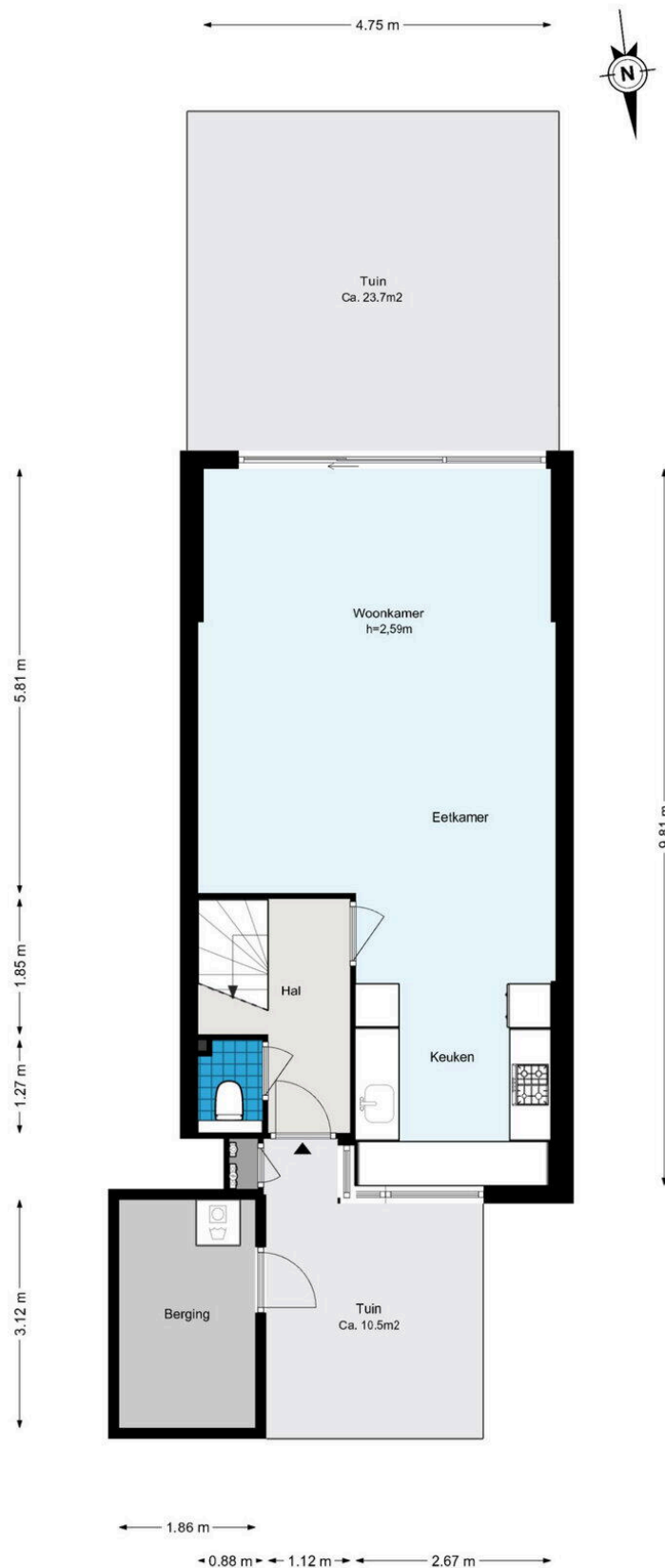






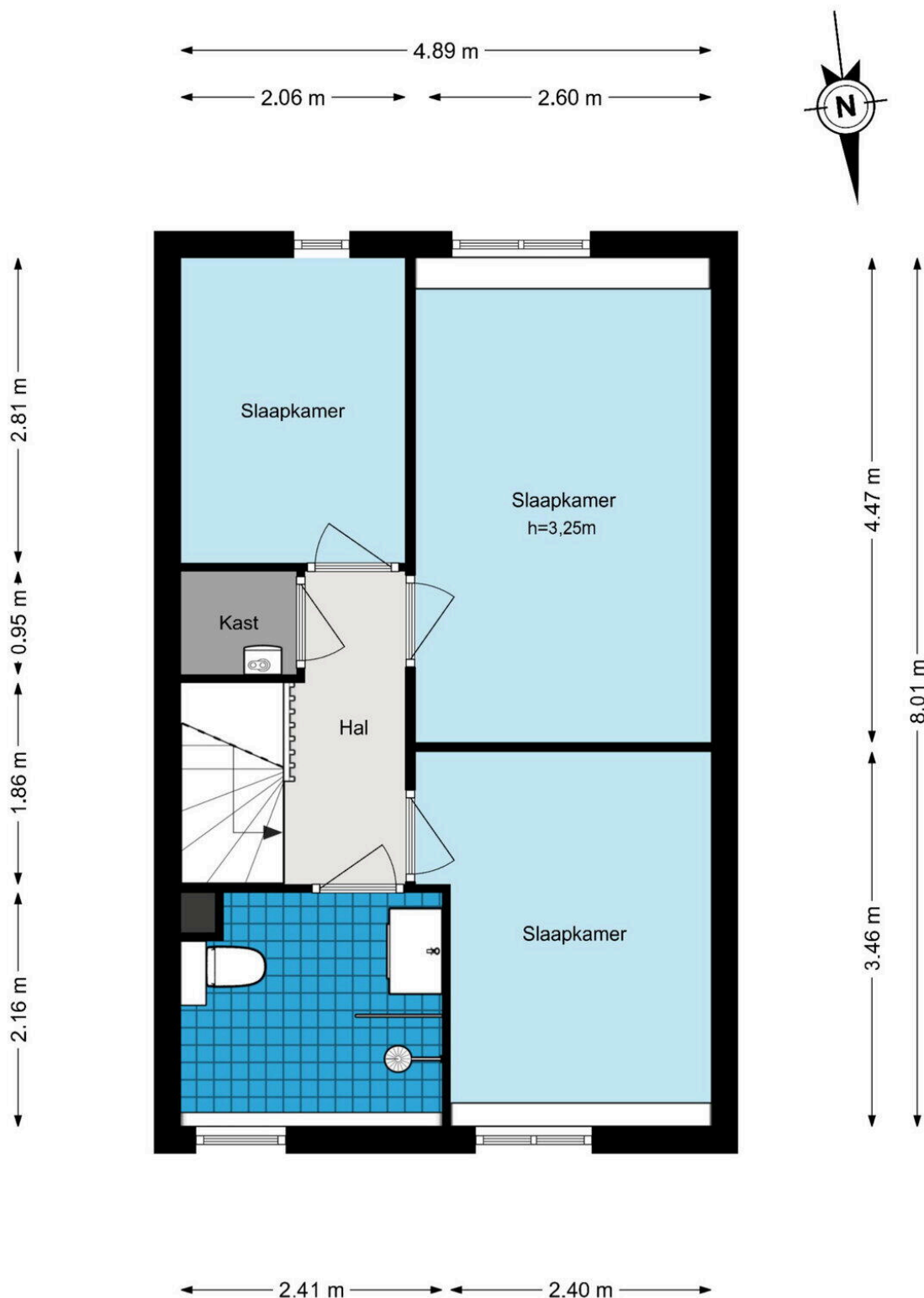


De Koopman 44 - Zaandam  
Begane grond



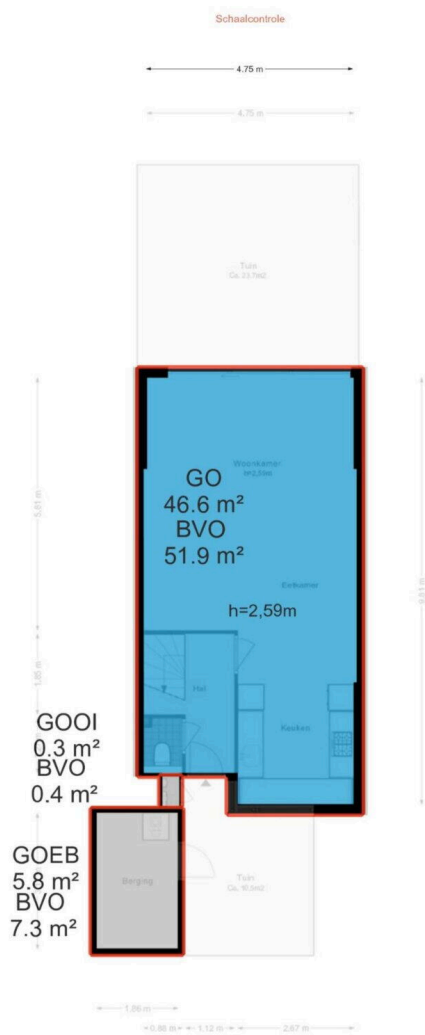
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

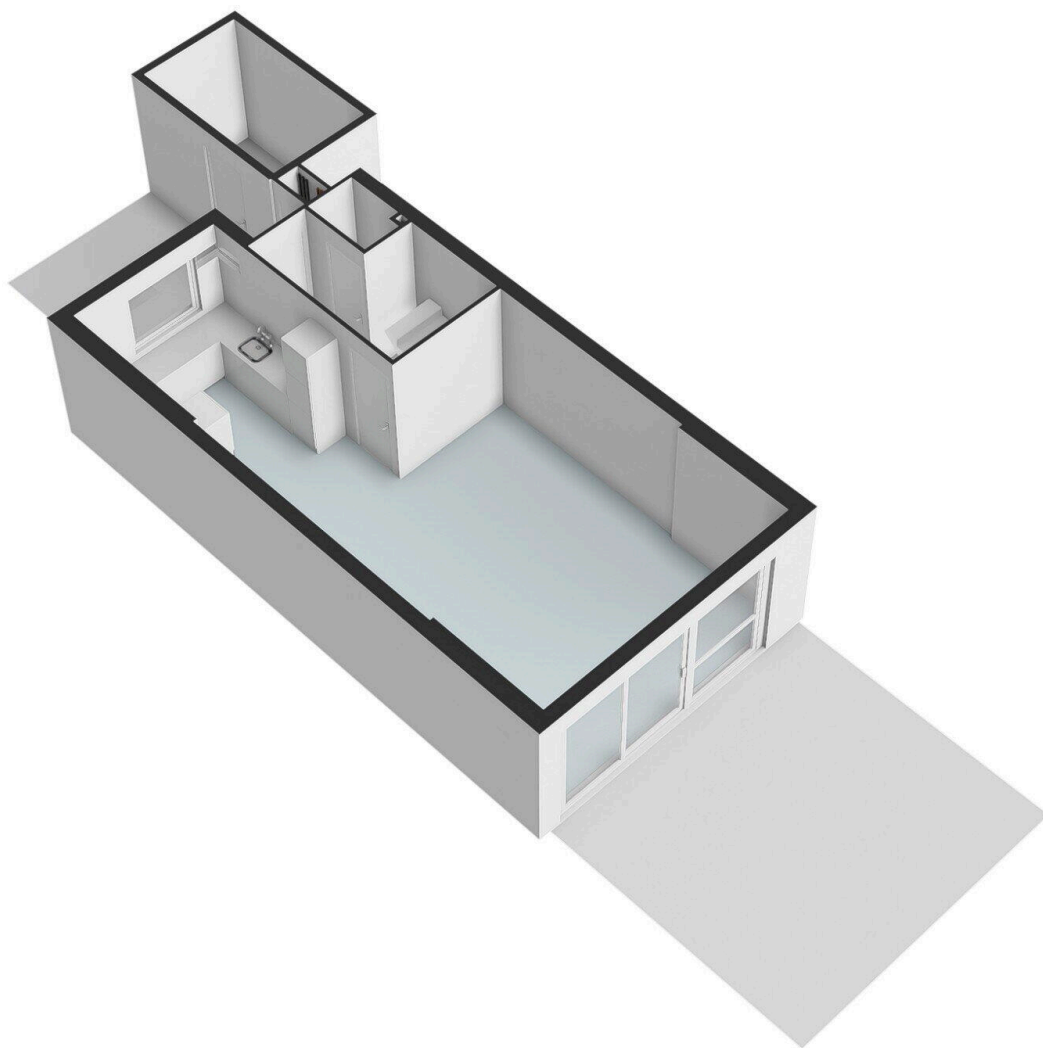
## De Koopman 44 - Zaandam Tweede verdieping

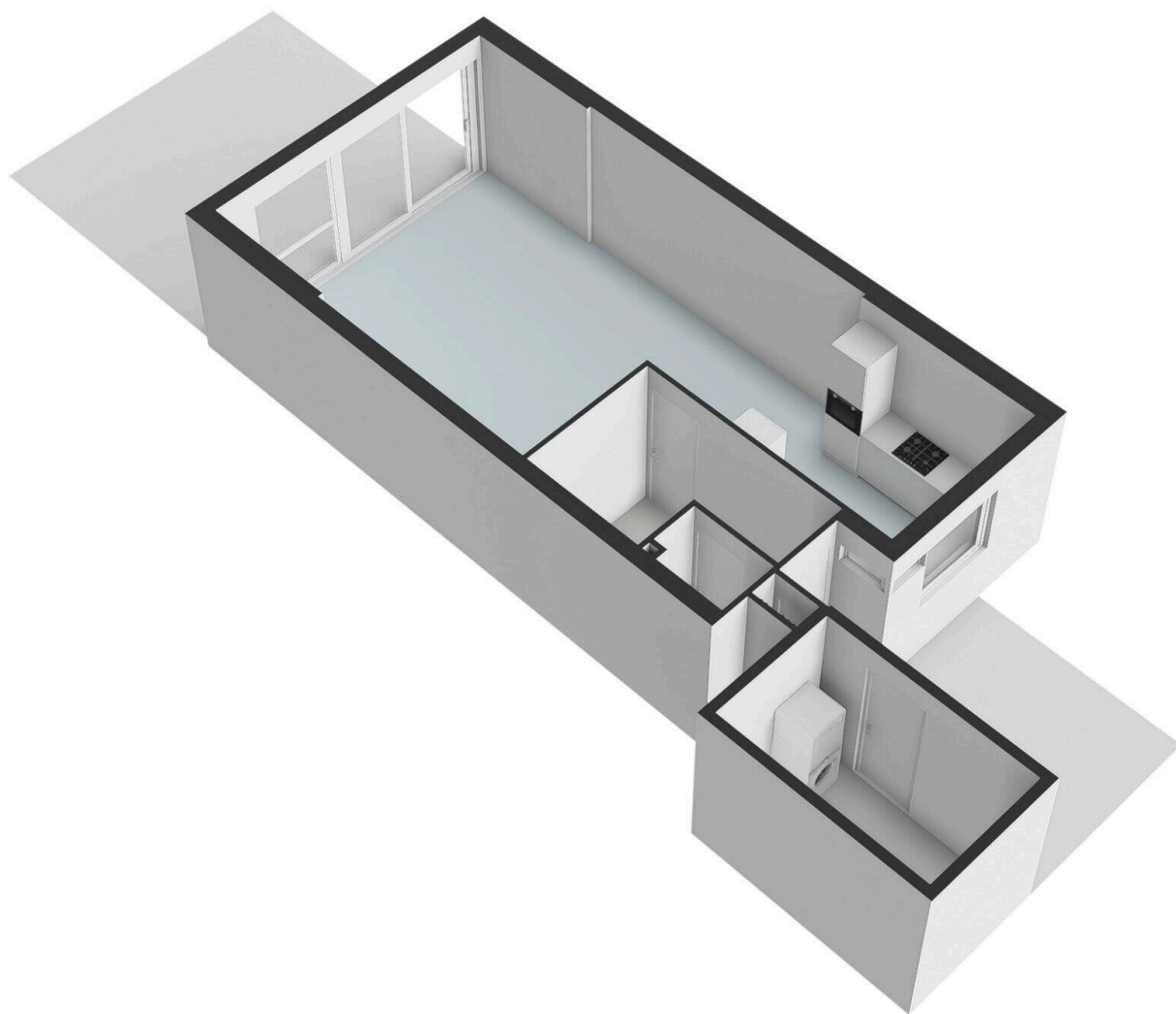


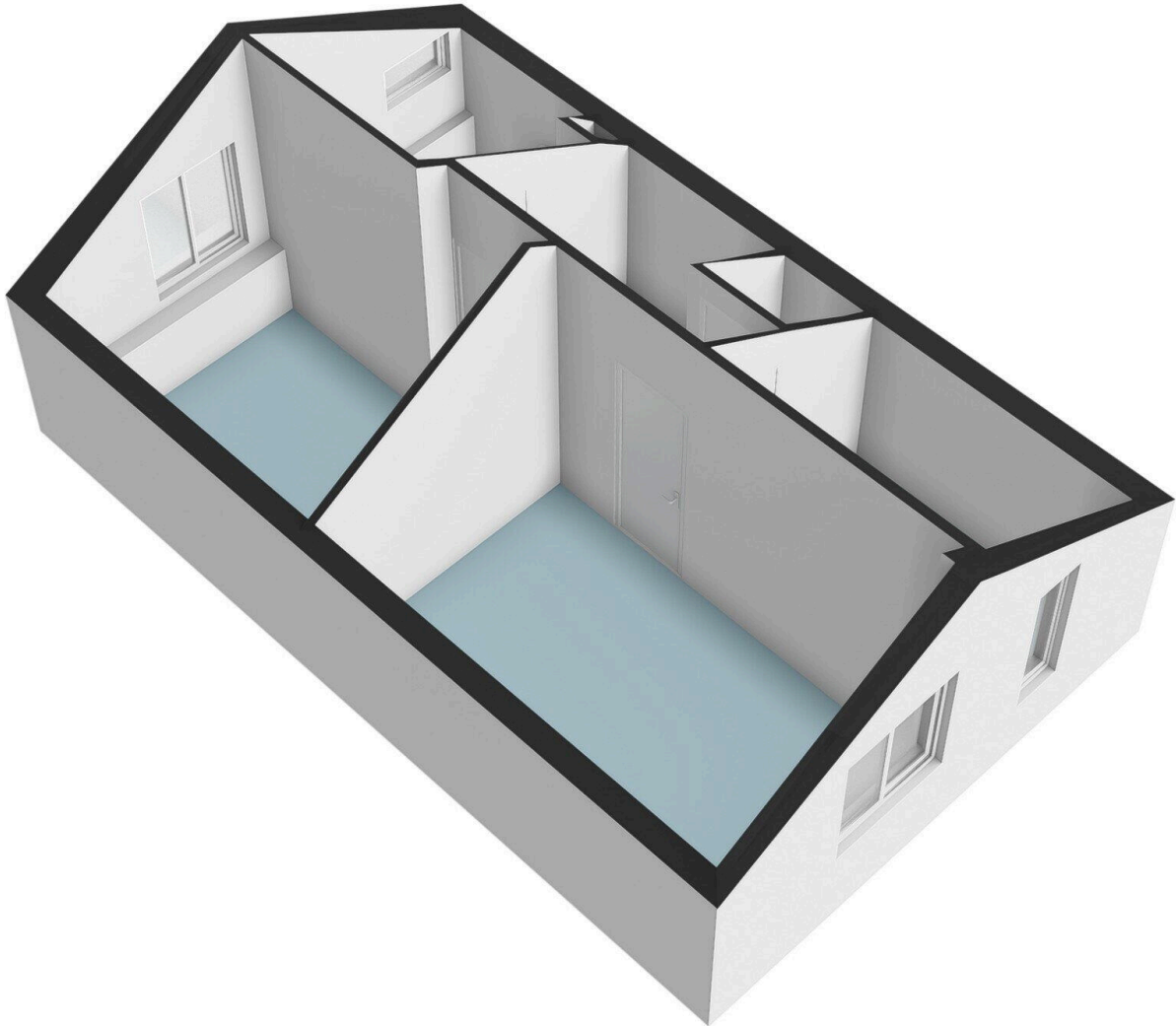
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)



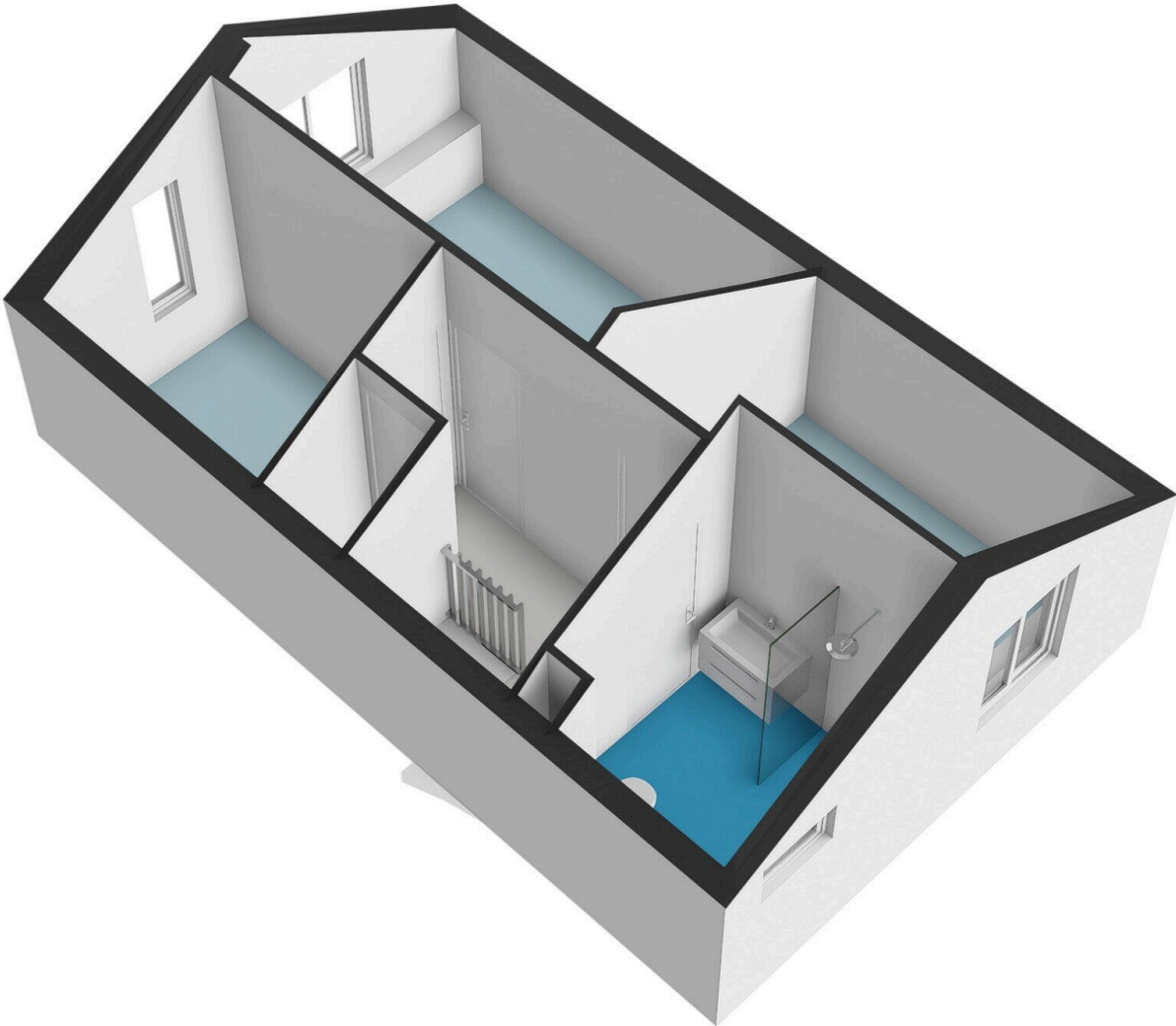










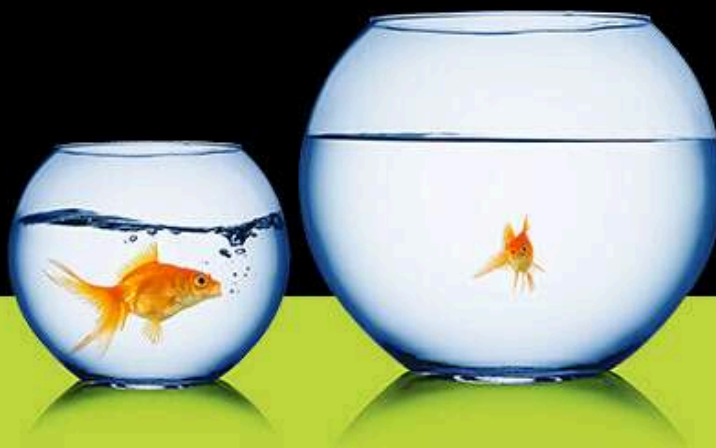


**De Koopman 44**

[www.dekoopman44.nl](http://www.dekoopman44.nl)

**Groter  
wonen?**

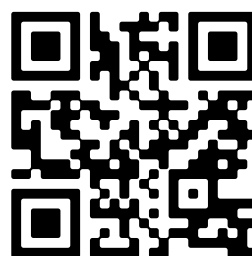
**GRATIS**  
waardebepaling  
van uw woning



**Tel Krop Makelaars**

Buitenveldertselaan 101  
1082 VB, Amsterdam

[www.telkropmakelaars.nl](http://www.telkropmakelaars.nl)  
020 - 428 0801



Scan Mij!