



Lepelaarstraat 20

1551 GE Westzaan | € 365.000 k.k.

Kenmerken

 73 m²

 143 m²

 3 Slaapkamers

 Westzaan

Welkom in uw nieuwe thuis

 075 612 64 00

 zaandam@krk.nl

www.krk.nl





Uw contactpersoon



Stijn Ranzijn
Commercieel Medewerker
Buitendienst

📞 075 612 64 00
✉ zaandam@krk.nl

“ Wij maken van deze woning uw nieuwe thuis. ”

De woning

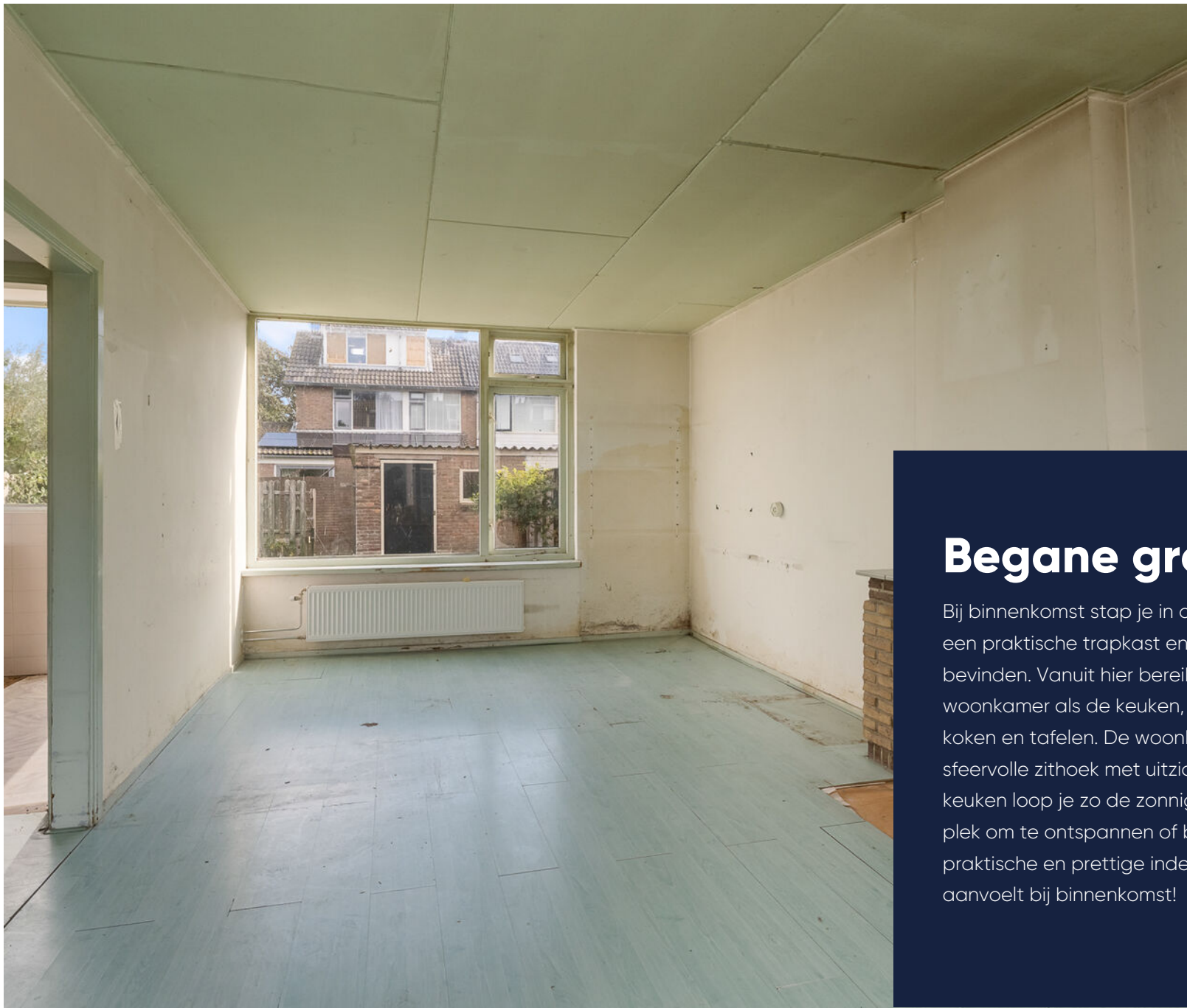
Laat je verrassen door deze charmante hoekwoning aan de Lepelaarstraat, gelegen in het sfeervolle en landelijke Westzaan. De woning heeft karakter én potentie – perfect voor wie graag de handen uit de mouwen steekt om een droomhuis te creëren. Dankzij de hoekligging geniet je van veel licht, extra privacy en een ruimtelijk gevoel. De lichte woonkamer en dichte keuken vormen een fijne basis die naar eigen wens kan worden gemoderniseerd. Boven vind je drie slaapkamers en een compacte badkamer, terwijl de zolder volop mogelijkheden biedt voor extra woonruimte of een werkplek. Buiten wacht een zonnige tuin op het oosten met vrijstaande stenen schuur, ideaal als berging of atelier. De ligging is rustig en kindvriendelijk, met winkels, scholen en sportverenigingen in de buurt. Binnen 10 minuten rijd je naar Zaandam en in 20 minuten naar Amsterdam. Een woning met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden – klaar voor wie er zijn eigen thuis van wil maken!





Specificaties

Vraagprijs:	€ 365.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	een gezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1962	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	73 m²	Tuinligging:	oost
Perceeloppervlakte:	143 m²	Plaats:	Westzaan
		Energie label:	E



Begane grond

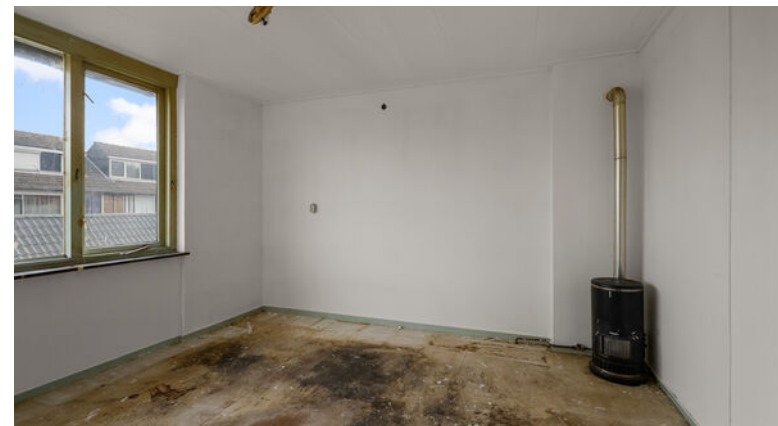
Bij binnenkomst stap je in de lange entree, waar zich een praktische trapkast en een separaat toilet bevinden. Vanuit hier bereik je zowel de lichte woonkamer als de keuken, die uitnodigt tot gezellig koken en tafelen. De woonkamer biedt ruimte voor een sfeervolle zithoek met uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken loop je zo de zonnige achtertuin in – een fijne plek om te ontspannen of buiten te eten. Een praktische en prettige indeling die direct goed aanvoelt bij binnenkomst!





1ste verdieping

Op de eerste verdieping kom je via de trap op de overloop, die toegang biedt tot drie goed ingedeelde slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk licht en bieden ruimte voor een bed, kast en eventueel een werkplek. De grootste slaapkamer ligt aan de tuinzijde en profiteert van een rustige ligging en fijn uitzicht. De andere twee kamers zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor. De badkamer is praktisch ingericht en kan naar eigen wens worden gemoderniseerd. Op de overloop bevindt zich bovendien een handige inbouwkast, perfect voor het opbergen van linnengoed of andere spullen. Dankzij de rechte gevels is er overal volop stahoogte, wat de verdieping extra ruimtelijk maakt. Kortom: een prettige en functionele slaapverdieping met volop mogelijkheden voor het hele gezin.





Vliering

ChatGPT zei:

Na de eerste verdieping bereik je via een vaste trap de vliering, een verrassend ruime extra verdieping met volop mogelijkheden. Deze zolderverdieping is momenteel nog niet in gebruik als woonruimte, maar biedt dankzij de hoogte en oppervlakte veel potentie. Met wat aanpassingen kun je hier eenvoudig een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte creëren. De ruimte leent zich ook perfect voor extra opbergruimte – ideaal voor seizoensspullen of koffers. Een dakraam zou bovendien zorgen voor extra lichtinval en een nog ruimtelijker gevoel. Dankzij de ligging onder het schuine dak heeft de vliering een knusse, karaktervolle uitstraling. Het is de perfecte plek voor wie graag zijn woning wil uitbreiden en optimaal gebruik wil maken van alle beschikbare ruimte. Kortom: een veelzijdige verdieping met volop kansen om jouw woonwensen



De tuin

De zonnige tuin van deze hoekwoning biedt een prachtig vrij uitzicht over het aangrenzende weiland. Hier geniet je van rust, ruimte en volop zon. Achterin staat een handige stenen berging, perfect voor fietsen of gereedschap – een ideale plek om buiten te ontspannen!



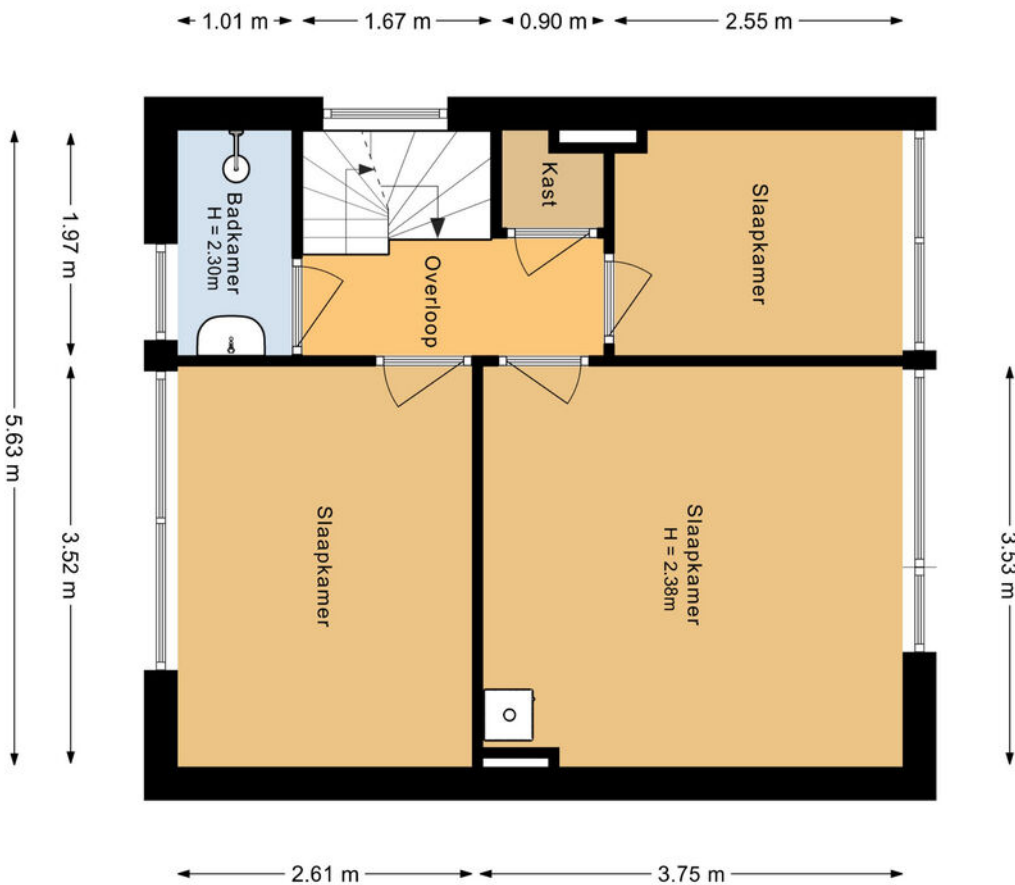
Plattegrond

Begane grond



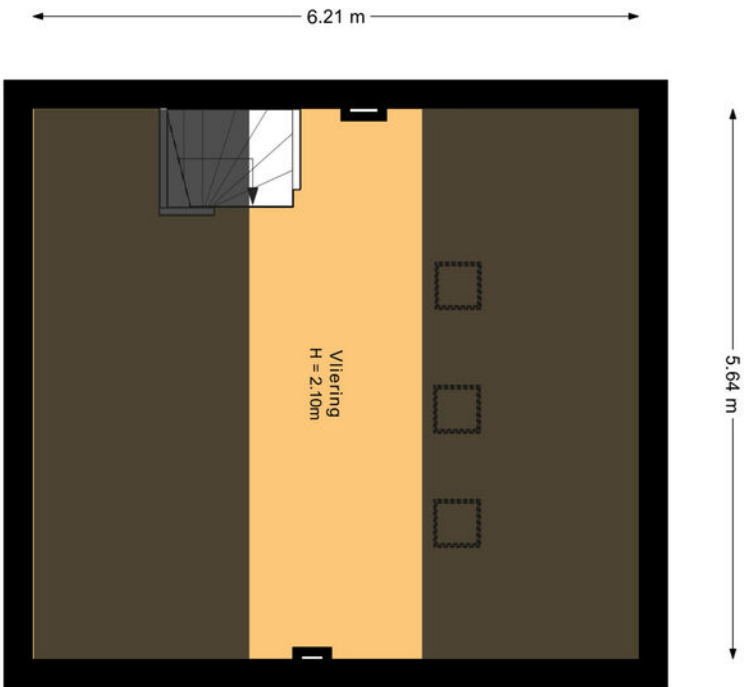
Plattegrond

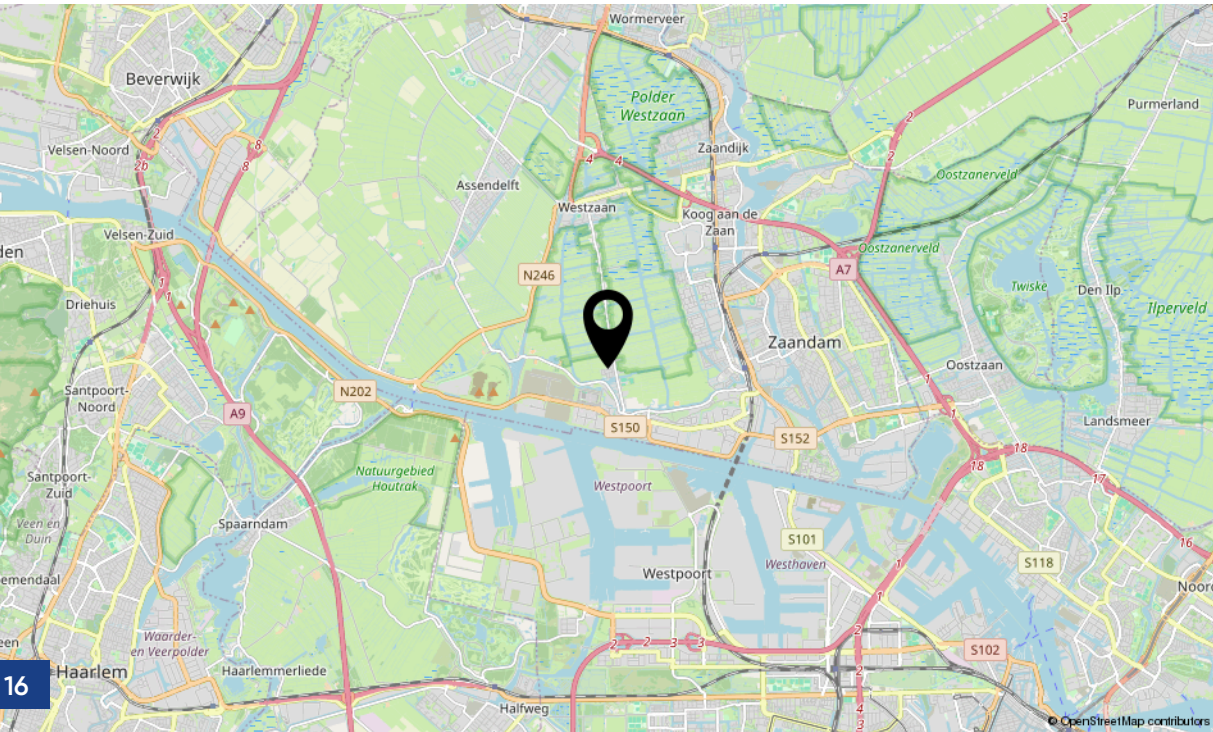
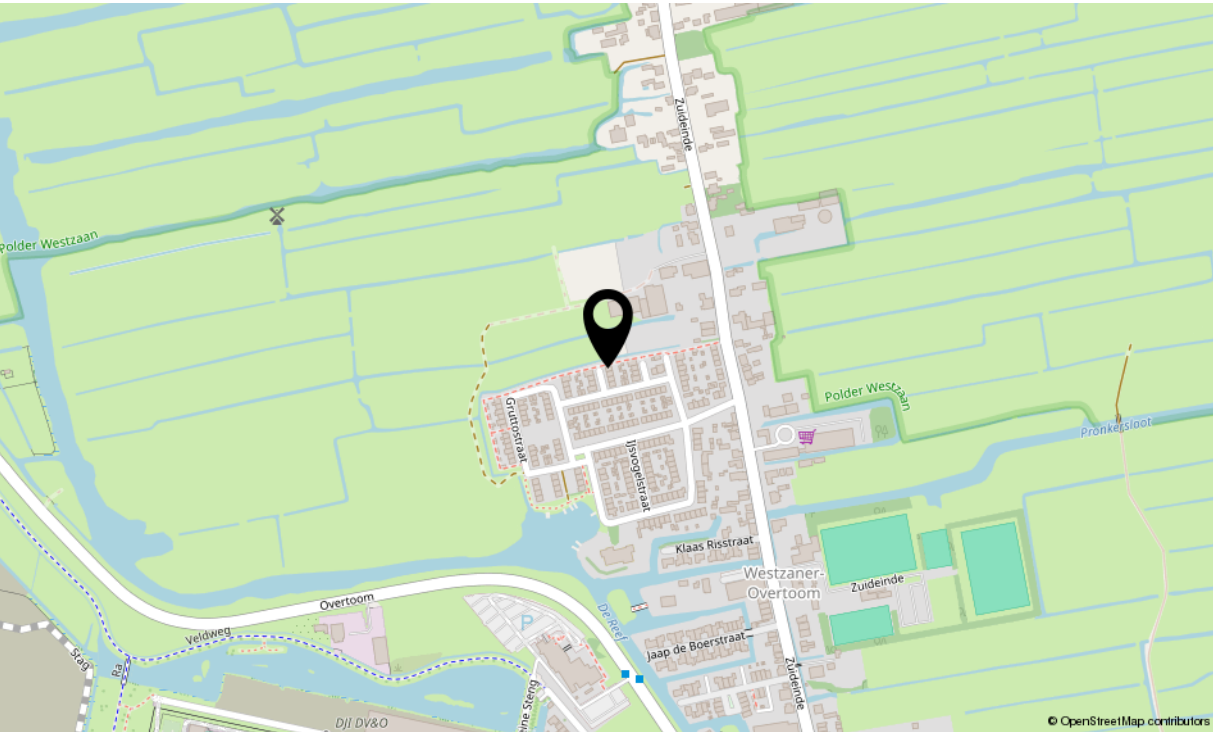
Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





Locatie

Lepelaarstraat 20

De Lepelaarstraat 20 ligt in het sfeervolle en groene dorp Westzaan. Hier woon je landelijk en rustig, omringd door weilanden, karakteristieke Zaanse huizen en charmante dorpsstraten. De buurt is kindvriendelijk en gemoedelijk, met speelgelegenheden, basisscholen en sportverenigingen in de directe omgeving. Op korte afstand vind je ook een supermarkt en lokale winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend: binnen 10 minuten rijdt je naar Zaandam en binnen 20 minuten sta je in Amsterdam. Ook steden als Haarlem en Alkmaar zijn goed bereikbaar via de nabijgelegen A8 en A7. Voor natuurliefhebbers ligt recreatiegebied 't Twiske vlakbij – ideaal voor wandelen, fietsen of varen. De dorpskern van Westzaan ademt historie en heeft een gezellige, hechte gemeenschap. De Lepelaarstraat is bovendien een rustige straat met weinig verkeer, waar je nog echt het dorpsgevoel ervaart. Kortom: een plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Lijst van zaken

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bij woningen ouder dan circa 20 jaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de staat van de woning.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Lijst van zaken

De lijst van zaken is in deze brochure aanwezig. Hierin staat wat er bij de koop is inbegrepen en wat niet.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Objectinformatie

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Extra informatie

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Er kunnen aanvullende clause worden opgenomen wanneer de makelaar dit nodig acht.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u vinden in het Move account waar u een uitnodiging voor ontvangt.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Is de woning gebouwd in de periode tussen 1963-1990, dan zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Meetinstructie gebaseerd op NEN2580

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 de uitvoering.

Extra informatie

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van de woning (let op in regio groot Amsterdam), zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen. Ook wanneer de kosten voor de verkoper hoger uitvallen dan bij de meeste andere notarissen, komen deze kosten voor rekening van de koper.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van de wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. De wettelijke bedenktijd geldt overigens niet voor de koper die handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep, en ook niet voor de verkoper.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij alle partijen dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort/identiteitskaart, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Maakt u zich géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Sander Korsen

☎ 088 497 63 00

✉ serviceteam@hypnet.nl

Uw voorsprong op de woningmarkt

Het kopen van een woning in deze hectische woningmarkt is geen gemakkelijk proces. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en snelheid is vereist. U wilt echter geen overhaaste beslissingen maken. Bij KRK nemen wij u daarom aan de hand. Van een uitgebreid intakegesprek over uw woonwensen tot het moment dat u de sleutel van uw nieuwe huis in ontvangst mag nemen.

De aankoopmakelaars van KRK zoeken actief met u mee naar passend aanbod en ontzorgen u tijdens het gehele proces. Zij staan naast u tijdens bezichtigingen en geven advies over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen. Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan leiden zij de onderhandelingen en controleren ze de koopovereenkomst en notariële stukken. Alles zodat u weloverwogen het beste huis koopt.

Meer weten?

KRK Makelaars - Zaandam

Westzijde 340
1506 GK Zaandam

☎ 075 612 64 00

✉ zaandam@krk.nl



Onze dienstverlening

Een gedreven team vol ambitieuze makelaars die met plezier voor u aan de slag gaan. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Toch vindt u het bij de makelaars van KRK. De professionals staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, of u nu bij ons binnenloopt, mailt, Whatsappt of even belt. Ons doel? Uw verwachtingen overtreffen.

Als fullservicekantoor krijgt u het complete pakket bij KRK Makelaars. Laat ons alles uit handen nemen. Ons team helpt bij de aankoop van uw droomwoning, de hypotheekadviseur gaat voor u aan de slag voor de best passende hypotheek en tegelijkertijd ontvangt u advies over verzekeringen. Natuurlijk staan we ook klaar voor de verkoop. Door onze laagdrempelige manier van werken, voelt u zich nooit bezwaard ergens naar te vragen. Daar zijn we voor.

Onze vijf vestigingen werken nauw samen en met een breed netwerk weten onze makelaars altijd wat er speelt in de markt. Hier kunnen wij u mee van dienst zijn:

- ✓ woningmakelaardij
- ✓ bedrijfsmakelaardij
- ✓ taxaties voor alle soorten vastgoed
- ✓ vastgoedbeheer en -advies
- ✓ hypotheek
- ✓ verzekeringen





KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,1

Op basis van 800 reviews



"Hele fijne mensen die een stapje extra voor je zetten. Ze staan voor je klaar zowel telefonisch als wanneer je bij hun op kantoor bent."

9,0

Geschreven op 29 mei 2025

"Vanaf het eerste moment een hele fijne en open communicatie gehad. Stijn is zeer vakkundig en heeft voor ons een droom waar gemaakt!"

10

Geschreven op 23 augustus 2025

Aankoop gemiddelde

9,1

Op basis van 130 reviews





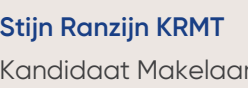
NVM Makelaar - teamleider Woner

 nathaliemolenaar@krk.nl



NVM Makelaar

 denicevanzijp@krk.nl



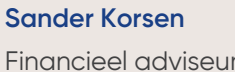
Kandidaat Makelaar

 stijnranzijn@krk.nl



Vastgoedadviseur

 patricialeons@krk.nl



Financieel adviseur

 sanderkorsen@krk.nl

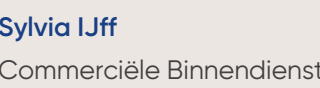


Commerciële Binnendiensten

 desihusslage@krk.nl

Commerciële Binnendienst

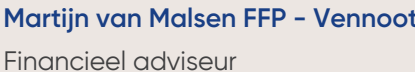
 nancyvanderheide@krk.nl



Commerciële Binnendienst

 sylviaijff@krk.nl

Trainee Makelaar

 ninoroyen@krk.nl

Financieel adviseur

 martijnvanmalsen@krk.nl

Wordt Westzaan uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

KRK - Zaandam

Westzijde 340
1506 GK Zaandam

☎ 075 612 64 00
✉ zaandam@krk.nl

KRK - Heerhugowaard

Middenwaard 2 C
1703 SE Heerhugowaard

☎ 072 555 55 00
✉ heerhugowaard@krk.nl

KRK - Krommenie

Provincialeweg 1
1561 KK Krommenie

☎ 075 642 60 10
✉ krommenie@krk.nl

KRK - Alkmaar

Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar

☎ 072 555 55 50
✉ alkmaar@krk.nl

KRK - Amsterdam

Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam

☎ 020 440 00 00
✉ amsterdam@krk.nl