

Eigentijds wonen

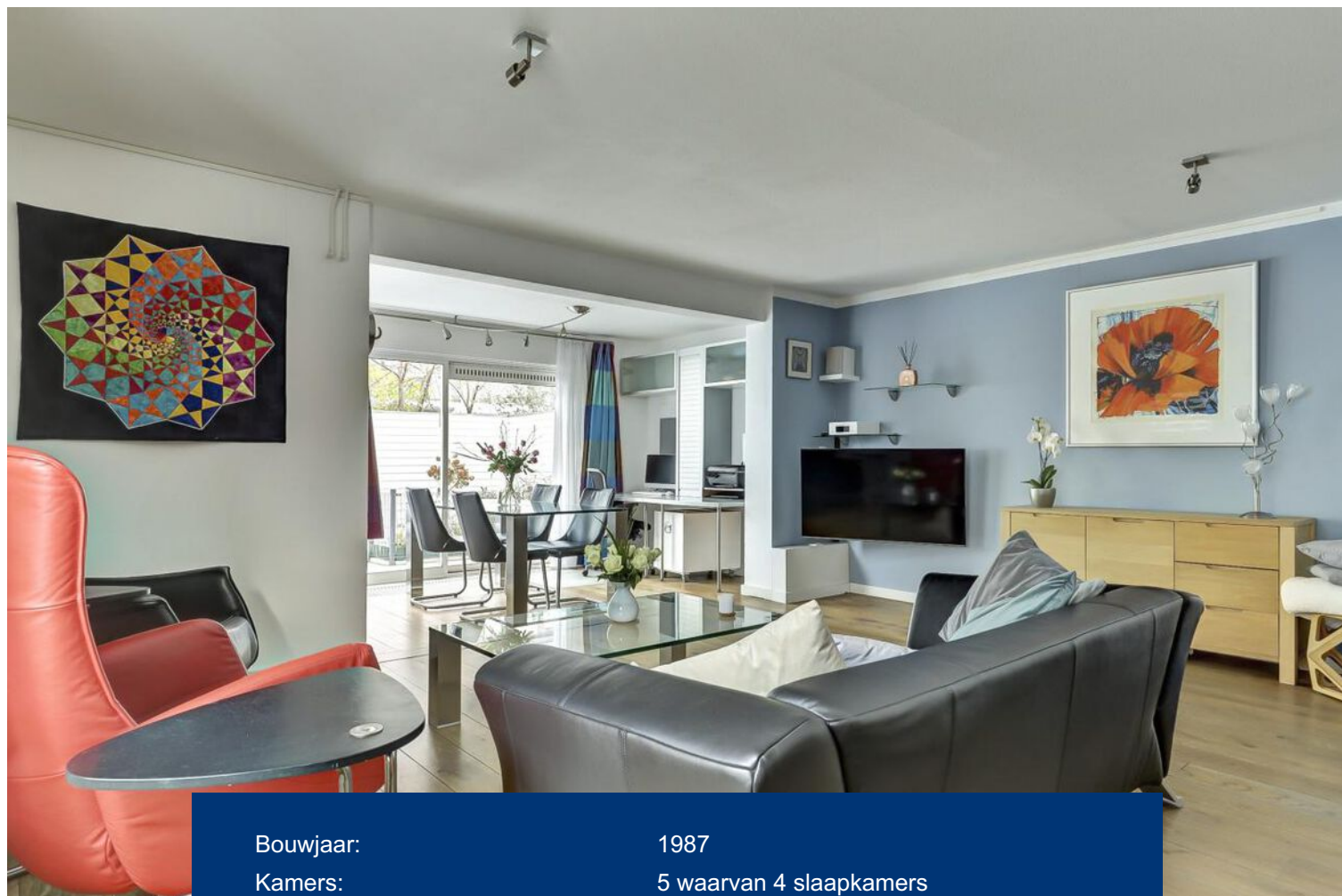


ZAANDAM | Jan Wandelaarpad 4

vraagprijs € 475.000 k.k.

Van
Bruggen.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1987
Kamers:	5 waarvan 4 slaapkamers
Inhoud:	396 m ³
Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	155 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouw gebonden buiten ruimte:	
Externe bergruimte:	
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

Omschrijving

Jan Wandelaarpad 4, Zaandam

Vraagprijs 475.000,-

****Zaterdag 22 november van 11.00-14.00 uur open huis!****

Tussen molen De Held Jozua en het prachtige Natura 2000-gebied staat deze zonnige, goed onderhouden kwadrantwoning op eigen grond. Een unieke plek waar rust, natuur en wooncomfort samenkomen. Dankzij ramen aan de voor- en zijzijde heeft de woning meer dan voldoende lichtinval. De eerste bewoners hebben hier maar liefst 37 jaar met veel plezier gewoond!

Begane grond

Via de nette voortuin, waar je ook twee bergingen vindt, kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. De lichte woonkamer is voorzien van een massief eiken vloer en een ruime uitbouw met extra leefruimte en een schuifpui naar de tuin. De halfopen keuken (2023) is modern uitgevoerd en uitgerust met alle benodigde apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een boiler voor warm water. De verzorgde tuin beschikt over een terras, waar het in het zonnetje heerlijk toeven is.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van laminaat. De moderne badkamer (2018) beschikt over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is ingericht als lichte hobby- of werkkamer, met daglicht van twee kanten. Een ideale werk-, logeer- of studieruimte.

Duurzaamheid & onderhoud

De woning is voorzien van 6 zonnepanelen en de uitbouw op de begane grond heeft een fraai sedumdak. Aan de buitenzijde is de woning in 2024 nog volledig geschilderd. De woning beschikt over Energielabel B.

De omgeving

De woning is gelegen in de wijk Westerwatering in Zaandam, een moderne en rustige gezinswijk met veel groen en een prettig woonklimaat. De buurt staat bekend om de kindvriendelijke straten, lage verkeersdruk en goede voorzieningen: supermarkten, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten zijn op korte fiets- of loopafstand. Het centrum van Zaandam en het treinstation zijn goed bereikbaar, evenals de uitvalswegen richting Amsterdam.

Daarnaast bevindt de wijk zich in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied Polder Westzaan: een open, natuurrijk gebied, waardoor je binnen handbereik bent van rust, groen en variatie in buitenactiviteiten.

English version:

Jan Wandelaarpad 4, Zaandam

Asking price: €475,000

Open house: Saturday 22 November, 11:00_14:00

Nestled between the historic windmill De Held Jozua and the beautiful Natura 2000 nature reserve, this bright and well-maintained quadrant house sits on freehold land. A unique location where peace, nature and comfortable living come together. Thanks to windows at the front and side of the house, the property enjoys an abundance of natural light. The first and only owners have lived here with great pleasure for 37 years.

Ground floor

Through the well-kept front garden, where you will also find two storage units, you enter the hallway with the fuse box, toilet and staircase. The bright living room features a solid oak floor, a spacious extension for extra living space and sliding doors leading to the garden. The semi-open kitchen (2023) is modern and equipped with all essential appliances, including an induction hob with integrated extraction and a boiler for heated water. The neatly landscaped garden offers a lovely terrace where you can enjoy the sun throughout the day.

First floor

This floor offers three well-sized bedrooms, all with laminate flooring. The modern bathroom (2018) includes a walk-in shower, double washbasin and a second toilet.

Second floor

The attic floor is set up as a bright hobby or office space, with natural light coming in from two sides. An ideal area for working, guests or study.

Sustainability & maintenance

The house is equipped with 6 solar panels, and the ground-floor extension features an attractive sedum (green) roof. The exterior woodwork was newly painted in 2024. The home has energy label B.

The area

The house is located in Westerwatering, a modern and quiet residential neighbourhood in Zaandam, known for its greenery, family-friendly atmosphere and pleasant living environment. The area is characterised by low traffic density, safe streets and excellent amenities: supermarkets, schools, childcare and sports facilities are all within a short walking or cycling distance. Zaandam city centre and the railway station are easily reached, as are the main roads towards Amsterdam.

The neighbourhood also borders directly on the Natura 2000 area Polder Westzaan: an open and natural landscape offering peace, greenery and plenty of outdoor activities right at your doorstep. Thanks to the mix of nearby amenities and the lush natural surroundings, this is an ideal location for families who value space, tranquillity and good accessibility.















Plattegrond



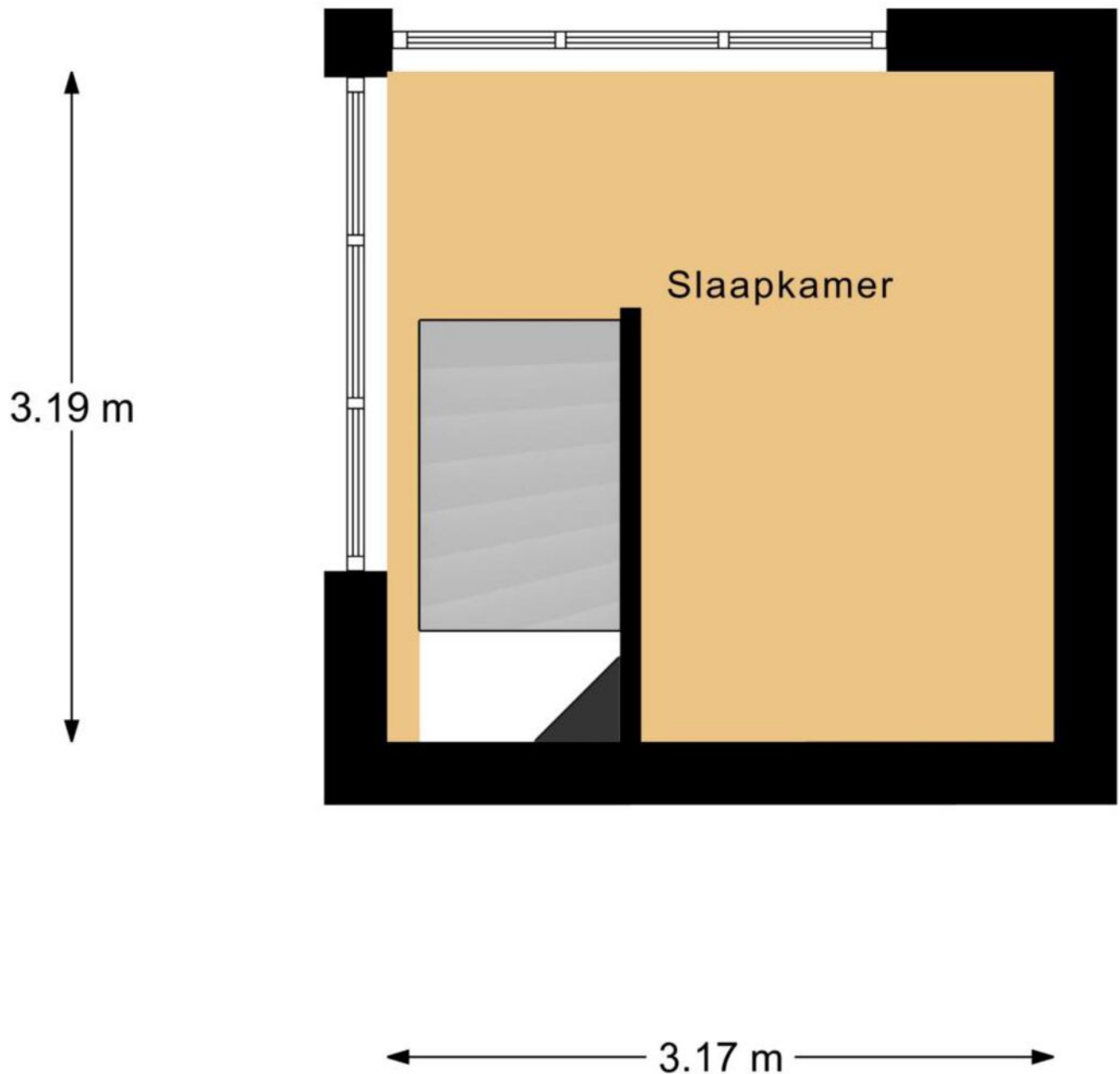
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

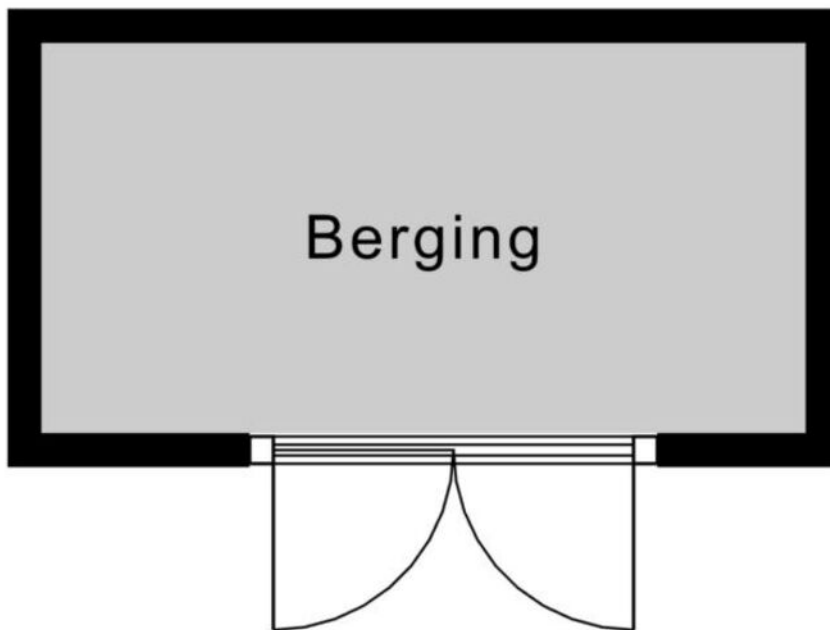
Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond

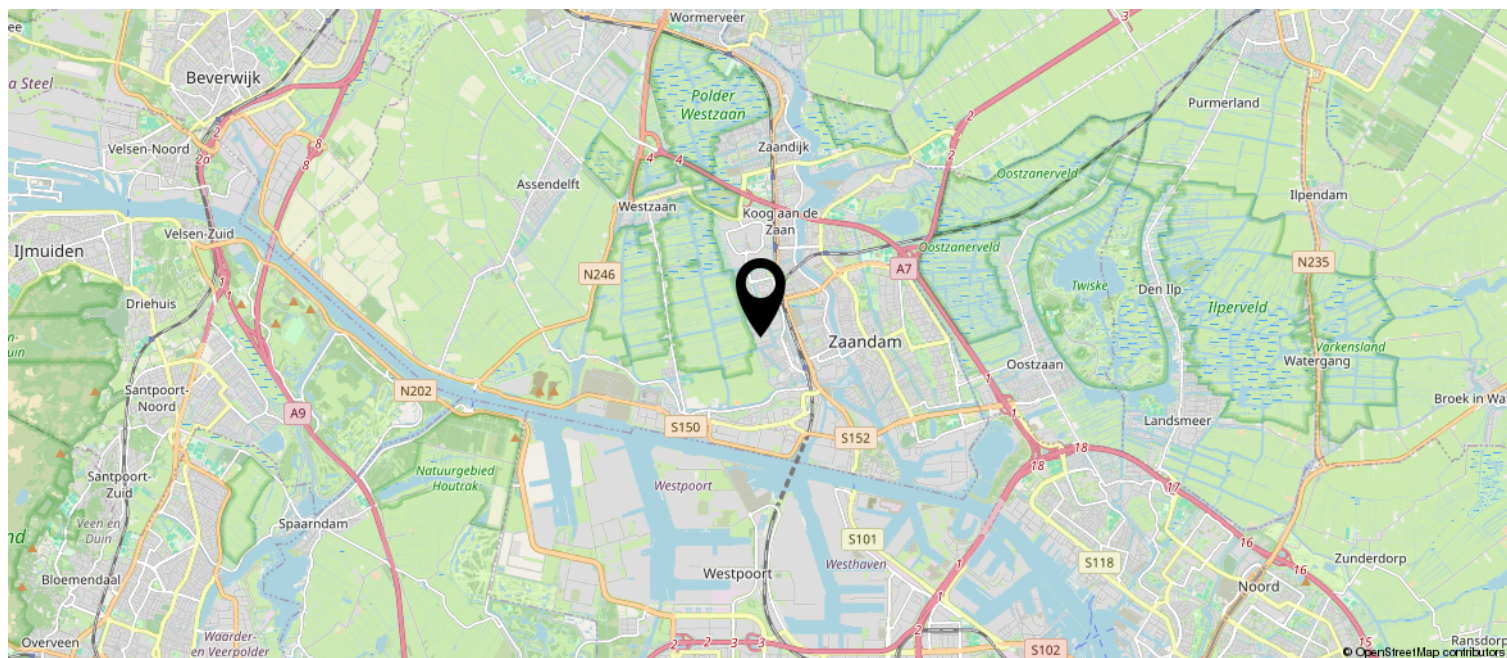
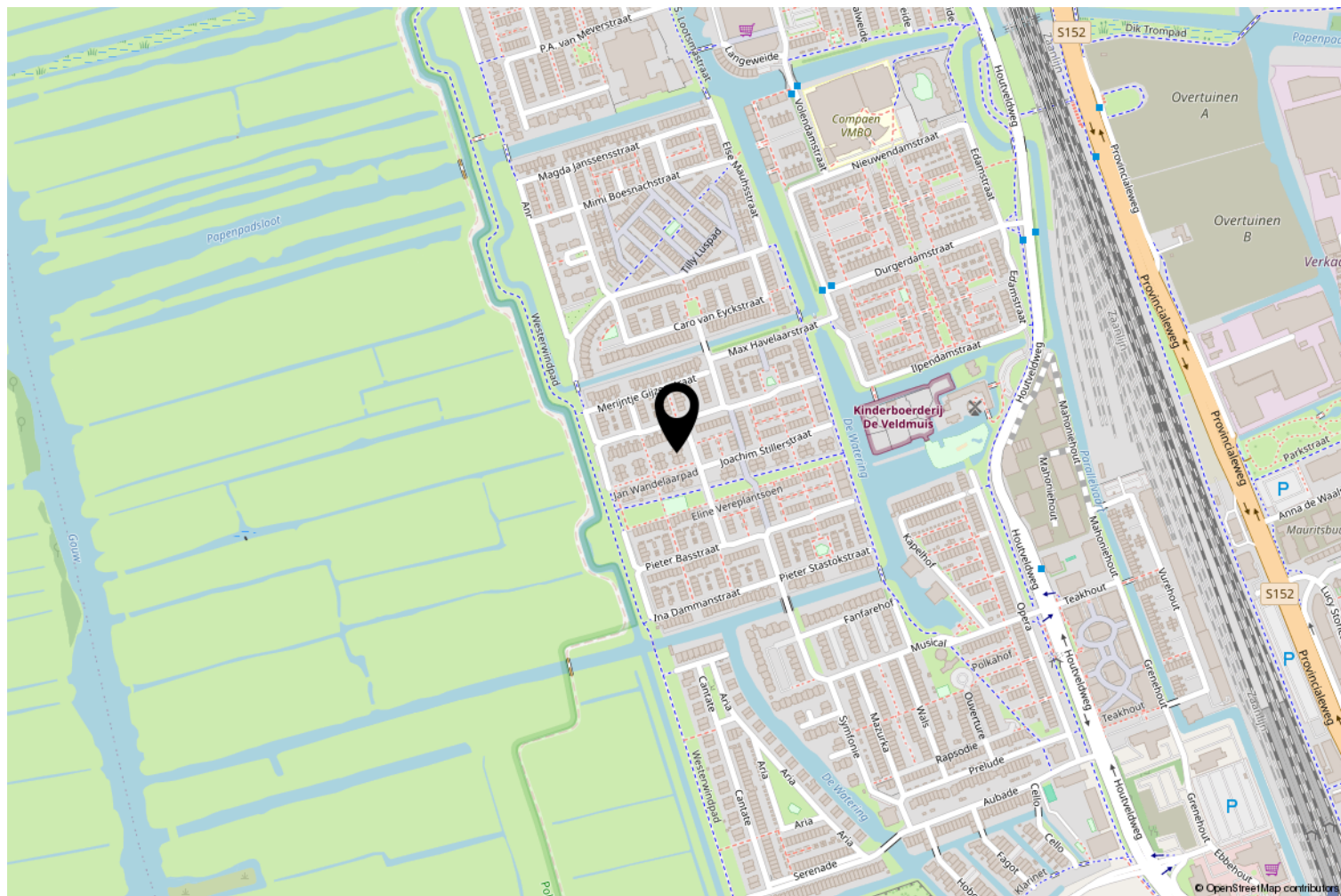
← 2.25 m →



↑
1.15 m
↓

Berging

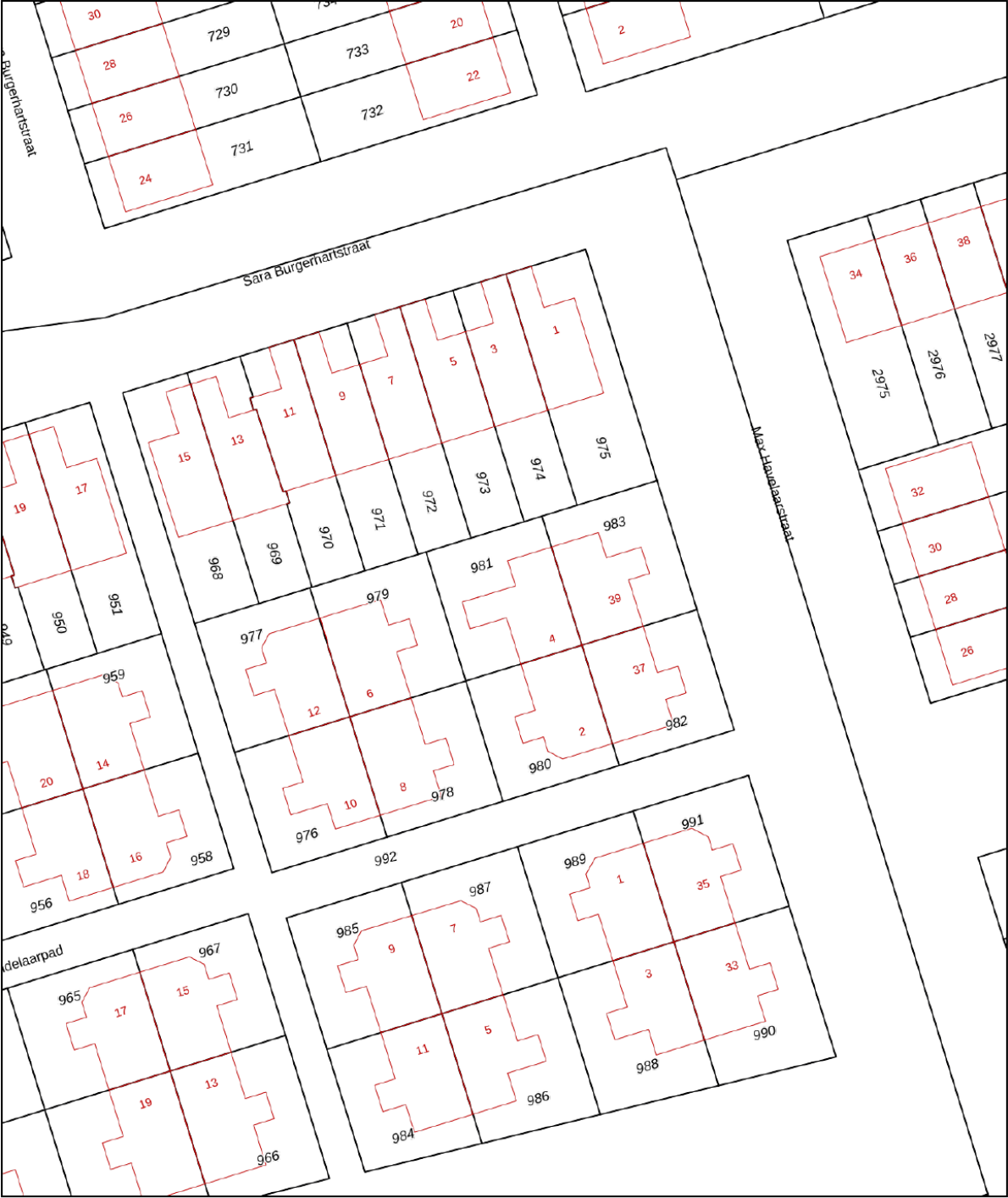
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HOL



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie P

Perceel 981

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Even over Van Bruggen

Wij zijn een onafhankelijk financieel dienstverlener met ervaren makelaars in huis. Met meer dan 60 kantoren door heel het land zijn we altijd dichtbij. Of je nu op zoek bent naar een woning, een hypotheek, de juiste verzekering of eerder wilt stoppen met werken, we denken met je mee over jouw plannen, wensen en dromen voor de toekomst. En helpen je ze waar te maken met de juiste financiële keuzes. Altijd met een duidelijke uitleg en met veel persoonlijke aandacht. Al sinds 1972.

Financieel adviseur en makelaar in één

Een huis kopen hangt natuurlijk sterk samen met je financiële mogelijkheden. Wij helpen je op beide terreinen. We leggen je duidelijk uit wat er financieel mogelijk is. Daarna kunnen we voor je aan de slag. Gaan we samen met jou op zoek naar het huis dat het best past bij je wensen en je budget.

De hypotheek die past bij jou

We zijn 100% onafhankelijk. Dat betekent dat we niet vast zitten aan de producten van één aanbieder, maar altijd de beste deal voor je kunnen regelen door alle mogelijkheden goed met elkaar te vergelijken. Daarin verschillen we van banken die alleen hun eigen financiële producten adviseren.

Verstand van verzekeren

Een nieuw huis is een goed moment om te kijken of je verzekeringen nog bij je passen. Ook dit regelen we voor je. We vergelijken de verzekeringen van alle bekende maatschappijen, zodat jij je kunt verzekeren tegen de beste premie en polisvoorwaarden.



Veelgestelde vragen

Wanneer is de koop van een woning definitief?

Als verkoper en koper het eens zijn over de koopprijs, opleverdatum en ontbindende voorwaarden dan worden de afspraken schriftelijk vastgelegd in een koopakte. Na de ondertekening hiervan gaat voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, is de financiering geregeld en vormen de eventuele overige ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan vindt op de overdracht plaats bij de notaris. De koop van de woning is daarna definitief.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als beide partijen (verkoper en koper) aangegeven hebben dat zij in onderhandeling zijn. Meestal wordt dit niet zo letterlijk naar elkaar uitgesproken, maar bevestigt de verkopende partij de onderhandeling door het doen van een tegenbod. Ook de verkopende makelaar kan aangeven dat er sprake is van een onderhandeling. Met het uitbrengen van alleen een bod bent u als koper zeker nog niet in onderhandeling.

Mogen er bezichtigingen met andere geïnteresseerden ingepland worden als ik al in onderhandeling ben?

Ja, dat is zeker toegestaan. Er is namelijk geen garantie dat u tot overeenstemming gaat komen. De verkoopmakelaar zal wel aangeven dat de woning 'onder bod' is. De verkoopmakelaar mag geen uitspraak doen over de exacte hoogte en details van het bod.

Kan de vraagprijs aangepast worden tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat is mogelijk. Meestal past de verkoper zijn eerste bod naar beneden aan. Maar, als de verkoper merkt dat er zeer veel

belangstelling is voor zijn huis, dan is een aanpassing naar boven ook mogelijk. Door het uitbrengen van een nieuw, afwijkend bod vervalt het eerste bod.

Ben ik de nieuwe eigenaar van de woning als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkopende partij is niet verplicht om uw bod te accepteren. Er kan altijd nog weer een tegenbod gedaan worden.

Is het mogelijk dat de wijze waarop de woning verkocht wordt, gewijzigd wordt tijdens de onderhandelingen?

Ja, dat is mogelijk. Beide partijen (verkoper en koper) kunnen op ieder moment de onderhandelingen stopzetten. De verkoper kan dus op ieder moment beslissen om de wijze waarop de woning verkocht wordt aan te passen.

Wie mag als eerste in onderhandeling met de verkopers?

De verkopende partij beslist met wie zij in onderhandeling gaat. Er geldt geen automatisme of verplichting voor de verkopers om met de eerste kijkers te gaan onderhandelen. Ook het als eerste uitbrengen van een bod is geen garantie dat er als eerste tot onderhandeling over wordt gegaan.

Is het als koper mogelijk om een optie op de woning te krijgen?

Ja, dat is mogelijk als de verkopende partij daarmee instemt. Een optie kan echter nooit eenzijdig afgedwongen worden.

Veelgestelde vragen

Vallen de kosten van de makelaar onder de kosten koper?

Nee, de kosten van de makelaar vallen niet onder de kosten koper. De kosten koper is een verzamelnaam voor een aantal kosten: overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kosten die het Kadaster in rekening brengt voor het inschrijven van de akte van levering (de koopakte). Andere kosten die voorkomen bij het kopen van een woning zijn de kosten van een bouwtechnische keuring, makelaarskosten, taxatiekosten, kosten voor de aanvraag van NHG, bankgarantie en de kosten van de notaris voor het inschrijven van de hypotheekakte.

Kan ik altijd afzien van de koop als ik de financiering niet rond kan krijgen?

Nee, dat kan alleen als u in de ontbindende voorwaarden een voorbehoud van financiering opgenomen hebt. Als u de voorlopige koopakte zonder voorbehoud van financiering getekend hebt en de financiering komt niet rond, dan bent u tot 10% boete verschuldigd als u toch afziet van de koop. Neem daarom altijd een voorbehoud van financiering op in de (voorlopige) koopakte. Dat voorkomt een hoop ellende.

Wanneer gaat de bedenktijd in voor mij als koper?

U heeft 3 dagen bedenktijd na de koop van een woning. Binnen deze 3 dagen kunt u de koopovereenkomst kosteloos en zonder opgave van reden ontbinden. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u de koopovereenkomst, door beide partijen ondertekent, heeft ontvangen. Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of landelijk erkende feestdag zijn.

Wat wordt verstaan onder bankgarantie en waarborgsom?

Er zit bijna altijd tijd tussen het moment van overeenstemming en de daadwerkelijke levering van de woning. Het is niet gebruikelijk dat de volledige koopsom meteen wordt voldaan. Dit gebeurt pas bij het ondertekenen van de notariële akte tot levering (transportakte) bij de notaris. De verkopende partij verlangt in de meeste gevallen dat de koper na ondertekening van de koopakte een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt. Een bankgarantie is een door een bank opgestelde garantie richting de verkoper, als alternatief voor het storten van een waarborgsom. Dit geeft de verkoper zekerheid. Een waarborgsom, een door de koper betaalde 'borg', bedraagt meestal 10 procent van de koopprijs.

Kiest de koper of de verkoper de notaris?

Wie betaalt, bepaalt. Een bestaande woning wordt meestal inclusief kosten koper aangeboden. Dat betekent dat de koper de kosten van de notaris betaalt en dus ook de notaris kiest. Tenzij er vóór de koop in overleg afgesproken is dat de verkoper de notaris kiest. Een nieuwbouwwoning wordt vrij op naam aangeboden. Dat betekent dat de verkoper alle kosten van de notaris betaalt. Bij een nieuwbouwhuis kiest de verkoper daarom meestal de notaris.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn in de koopakte opgenomen voorwaarden waaronder de verkoper van de koop af kan zien. Voorbeelden zijn in danmerking komen voor NHG, rondkrijgen van de financiering en het opstellen van een bouwtechnische keuring.

De inhoud van deze informatiedrager is met zorg samengesteld. Voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Van Bruggen aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de opgenomen teksten, tarieven, kostenberekeningen of overige calculaties. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De voorwaarden van VastgoedPRO zijn van toepassing.

Van bezichtiging tot aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

ja

nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

ja

nee

Wij maken graag een afspraak met onze financieel adviseur voor u!

Brengt u een bod uit?

ja

nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. We helpen u graag verder bij het vinden van uw droomhuis.

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

Is er sprake van overeenstemming?

nee

ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, die na ondertekening voor beide partijen naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan alleen ontbonden worden binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur. Indien noodzakelijk wordt ook een overbruggingskrediet geregeld.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken.

Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

**Altijd een
adviseur
en makelaar
bij jou in
de buurt!**

**Van
Bruggen.**

Vind jouw adviseur op
vanbruggen.nl/vestigingen