



PETER PALS

MAKELAARDIJ O/G



€ 615.000 k.k.



147 m²



195 m²



4



B

Brouwersveld 63,
1541 PE Koog aan de zaan

www.brouwersveld63.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



Welkom bij Peter Pals Makelaardij!

Met veel aandacht en nauwkeurigheid hebben wij deze brochure voor u gemaakt. U vindt er behalve de foto's van de woning ook veel informatie in.

Bent u na het lezen en bekijken van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning?

Maak dan snel een afspraak voor een bezichting!

Dan zullen onze enthousiaste makelaars u alles laten zien en uw eventuele vragen beantwoorden.

Onze gemiddelde beoordeling op Funda:

Verkoop **9,8**

Lokale marktkennis **9,8**
Service en begeleiding **9,8**

Deskundigheid **9,8**
Prijs / kwaliteit **9,8**



Like en volg ons op Facebook en Instagram.
Zo blijft u op de hoogte van ons nieuwe aanbod en nieuws!

  /peterpalsmakelaardijog



Bouwjaar	1975
Woonoppervlakte	147 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Inhoud	508 m ³

Aantal kamers:	5 (4 slaapkamers)
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Energie label	B

Omschrijving

Een instapklare, volledig gemoderniseerde en geïsoleerde tussenwoning met twee badkamers, een royale achtertuin en een hoogwaardige afwerking. De woning is in 2023 grondig gerenoveerd en tot in detail vernieuwd. Alles ademt luxe — van de stijlvolle keuken met kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur tot de strak gestuukte wanden, nieuwe vloeren, vernieuwde elektra met een nieuwe groepenkast en een compleet nieuwe badkamer op de 2e verdieping. Dit is een huis waar u zó in kunt trekken, zonder te klussen, gelegen in de geliefde wijk Westerkoog.

Bekijk de woning op de eigen website: brouwersveld63.nl

Westerkoog staat bekend om zijn groene, rustige en kindvriendelijke karakter. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u het winkelcentrum met diverse speciaalzaken en supermarkten. Het treinstation Koog aan de Zaan ligt op ca. 5 minuten fietsen; vanaf hier reist u in ca. 15 minuten naar Amsterdam Centraal en in ca. 24 minuten naar Schiphol. In de wijk zijn daarnaast meerdere basisscholen, een gezondheidscentrum en volop recreatie- en wandelmogelijkheden aanwezig. De uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, Haarlem en Alkmaar zijn op korte afstand gelegen en goed bereikbaar.

Bij binnenkomst valt de lichte, open sfeer direct op. De begane grond heeft een elegante pvc-visgraatvloer en mooi afgewerkte wanden, wat zorgt voor een rustige, luxe uitstraling. De woonkamer met openslaande deuren naar de diepe en zonnige achtertuin vormt een heerlijke leefruimte waarin binnen en buiten vloeiend in elkaar overlopen. De moderne keuken is het hart van het huis en voorzien van een kookeiland met composiet werkblad, een koel-vriescombinatie, extra vriezer, vaatwasser, oven, Quooker en BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenradiator. Daarnaast is er een praktische wasruimte met een tweede toilet. De 2e verdieping biedt een royale 4e slaapkamer met een inloopkast en een luxe 2e badkamer voorzien van hoekdouche, dubbele wastafel, 3e toilet en vloerverwarming. De woning is volledig voorzien van stijlvolle pvc-vloeren, de gevels zijn in 2023 geïsoleerd en bekleed met onderhoudsvriendelijk keralit. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ glas en horren. Een comfortabele, moderne gezinswoning waar alles klopt – klaar voor jarenlang zorgeloos woongenot.



Omschrijving

Indeling:

Parterre: - entree, hal, meterkast, modern zwevend toilet met fonteintje, lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, luxe open keuken v.v. hoogwaardige inbouwapparatuur en kookeiland;

1e Verdieping: - overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer v.v. inloopdouche, wastafelmeubel en handdoekenradiator, aparte was-/stookruimte met 2e zwevend toilet;

2e Verdieping: - overloop, riante 4e slaapkamer, luxe badkamer v.v. hoekdouche, dubbele wastafel met meubel, 3e zwevend toilet en vloerverwarming.

Tuin: - zeer diepe (19 meter) en fraai aangelegde achtertuin gelegen op het zuidwesten met overkapping en vrijstaande houten berging v.v. elektra.

Bijzonderheden:

- woning is in 2023 grondig en hoogwaardig gerenoveerd;
- woonoppervlakte: 147m²;
- zeer riante achtertuin op het zuidwesten van 19 meter diep;
- de achterzijde van de woning is op de parterre v.v. elektrische zonwering;
- energielabel B;
- pvc visgraadvloer op de begane grond, pvc vloeren op de 1e en 2e verdieping;
- wanden strak gestuukt;
- gevels geïsoleerd en bekleed met onderhoudsvrij keralit (2023);
- grotendeels v.v. kunststof kozijnen met HR ++ glas;
- kunststof voordeur en openslaande kunststof achterdeuren;
- 2 badkamers en 3 toiletten, verdeeld over alle verdiepingen;
- elektra vernieuwd en v.v. nieuwe groepenkast;
- gelegen in een kindvriendelijke en geliefde woonwijk met alle voorzieningen dichtbij.



Omschrijving

A move-in-ready, fully modernized and insulated terraced house with two bathrooms, a spacious backyard, and a high-quality finish. The property was thoroughly renovated in 2023 and completely updated down to the finest detail. Everything exudes luxury — from the stylish kitchen with cooking island and high-end built-in appliances to the sleek plastered walls, new flooring, upgraded electrical system with a new fuse box, and a brand-new bathroom on the second floor. This is a home you can move into immediately, without any need for renovation, located in the popular Westerkoog neighborhood.

View the property on its dedicated website: brouwersveld63.nl

Westerkoog is known for its green, peaceful, and family-friendly character. Within a few minutes by bike, you'll reach the local shopping center with a variety of specialty stores and supermarkets. Koog aan de Zaan train station is approximately 5 minutes away by bike, offering connections to Amsterdam Central in about 15 minutes and Schiphol Airport in around 24 minutes. The neighborhood also features several primary schools, a health center, and plenty of recreational and walking opportunities. Major roads towards Amsterdam, Haarlem, and Alkmaar are easily and quickly accessible.

Upon entering, the bright and open atmosphere immediately stands out. The ground floor features an elegant herringbone-pattern PVC floor and beautifully finished walls, creating a calm and luxurious ambiance. The living room, with French doors opening onto the deep and sunny backyard, forms a wonderful living space where indoor and outdoor living seamlessly blend. The modern kitchen is the heart of the home and is equipped with a cooking island featuring a composite worktop, a fridge-freezer combination, an additional freezer, dishwasher, oven, Quooker tap, and a BORA induction cooktop with integrated extraction. The first floor offers three spacious bedrooms and a bathroom with a walk-in shower, washbasin cabinet, and towel radiator. There is also a practical laundry room with a second toilet. The second floor features a generous fourth bedroom with a walk-in closet and a luxurious second bathroom equipped with a corner shower, double washbasin, third toilet, and underfloor heating. The entire home features stylish PVC flooring, and the façades were insulated and finished with low maintenance Keralit cladding in 2023. The property is largely fitted with uPVC window frames with HR++ double glazing and insect screens.

A comfortable, modern family home where everything is just right, ready for years of carefree living.

Omschrijving

Layout

Ground Floor:

Entrance hall, meter cupboard, modern wall-hung toilet with washbasin

Bright living room with French doors to the backyard

Luxury open kitchen with high-quality built-in appliances and cooking island

First Floor:

Landing

Three spacious bedrooms

Bathroom with walk-in shower, vanity unit, and towel radiator

Separate laundry/utility room with second wall-hung toilet

Second Floor:

Landing

Spacious fourth bedroom

Luxury bathroom with corner shower, double vanity with cabinet, third wall-hung toilet, and underfloor heating

Garden:

Very deep (19 meters) and beautifully landscaped backyard, southwest-facing

Includes a covered area and a detached wooden storage shed with electricity

Special Features:

Thorough, high-quality renovation completed in 2023

Living area: 147 m²

Exceptionally large southwest-facing backyard, 19 meters deep

Electric awning at the rear on the ground floor

Energy label B

PVC herringbone flooring on the ground floor; PVC floors on first and second floors

Smoothly plastered walls

Insulated façades with low-maintenance Keralit cladding (2023)

Mostly uPVC window frames with HR++ glazing

uPVC front door and uPVC French doors at the rear

Two bathrooms and three toilets spread over all floors

Electrical system renewed with a new distribution board

Located in a child-friendly and popular residential area with all amenities nearby



075-6140614



info@peterpals.nl



peterpals.nl



075-6140614

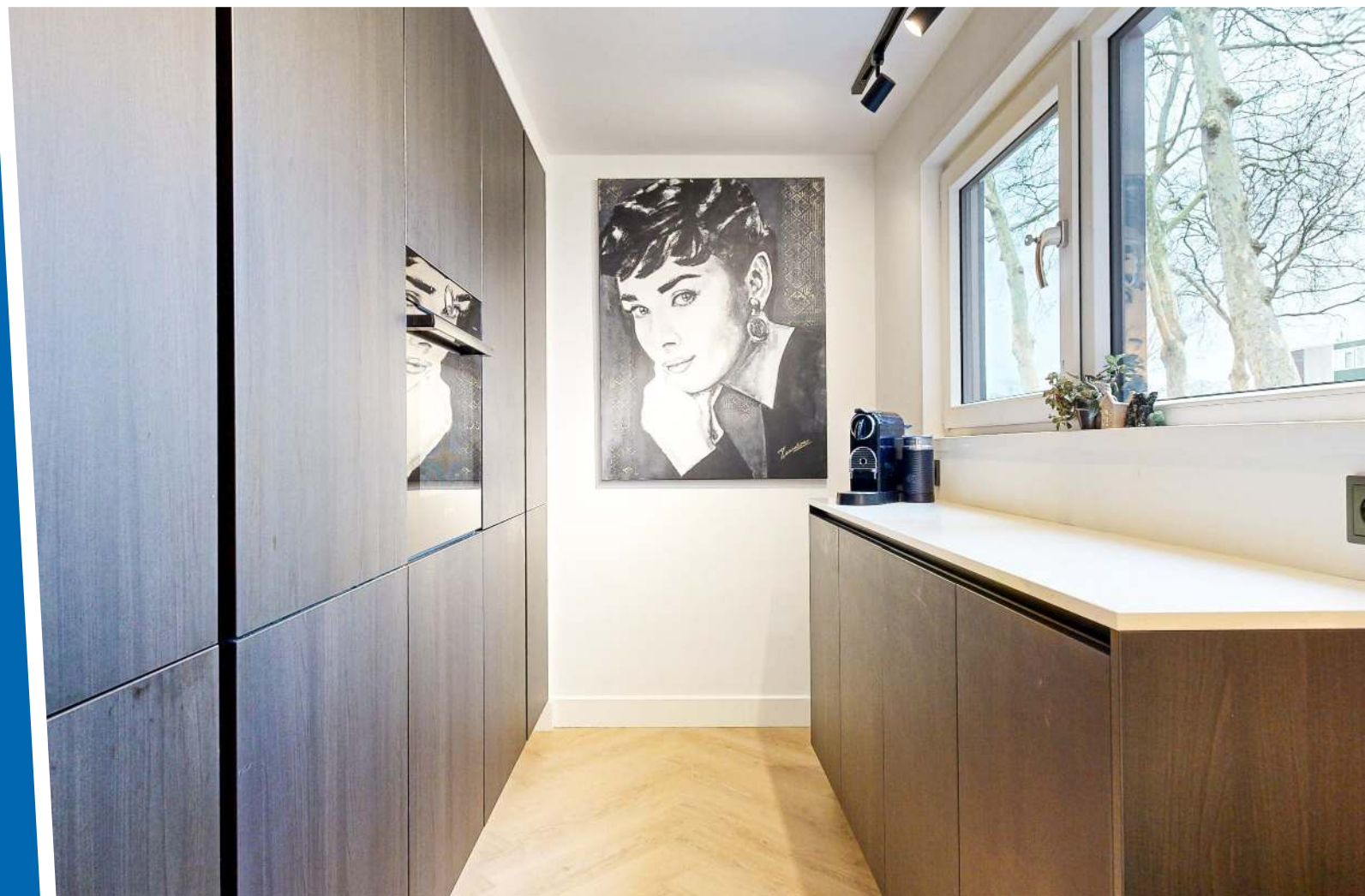


info@peterpals.nl



www.peterpals.nl





075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



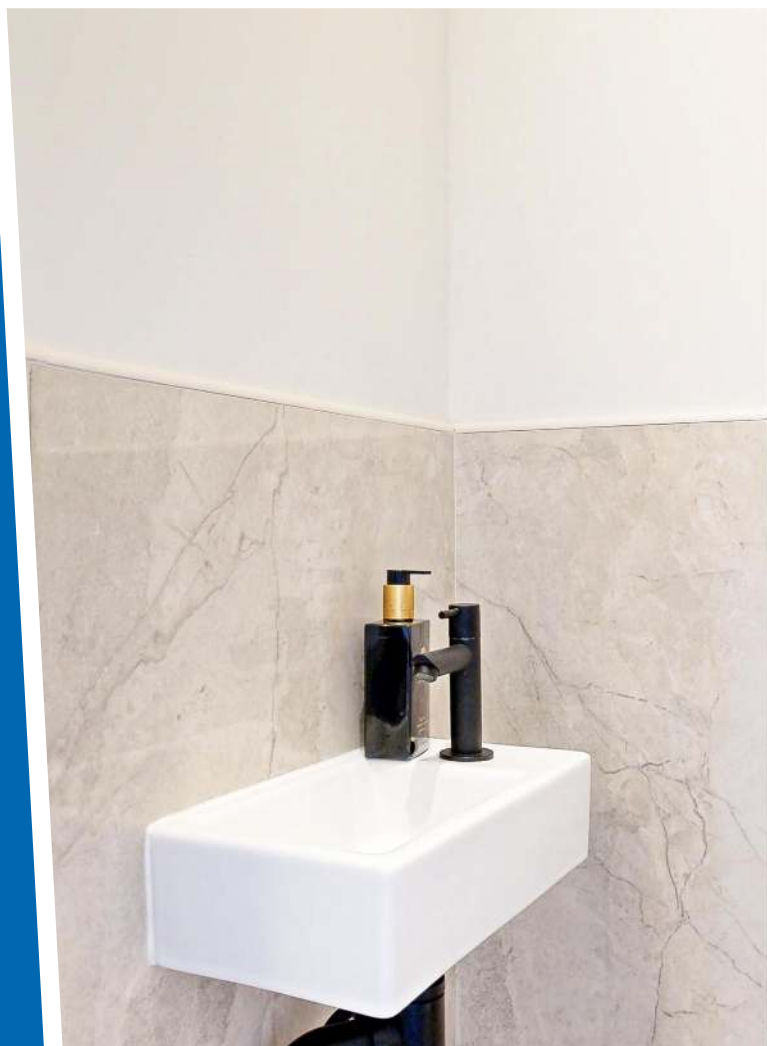
075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl







075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl







075-6140614

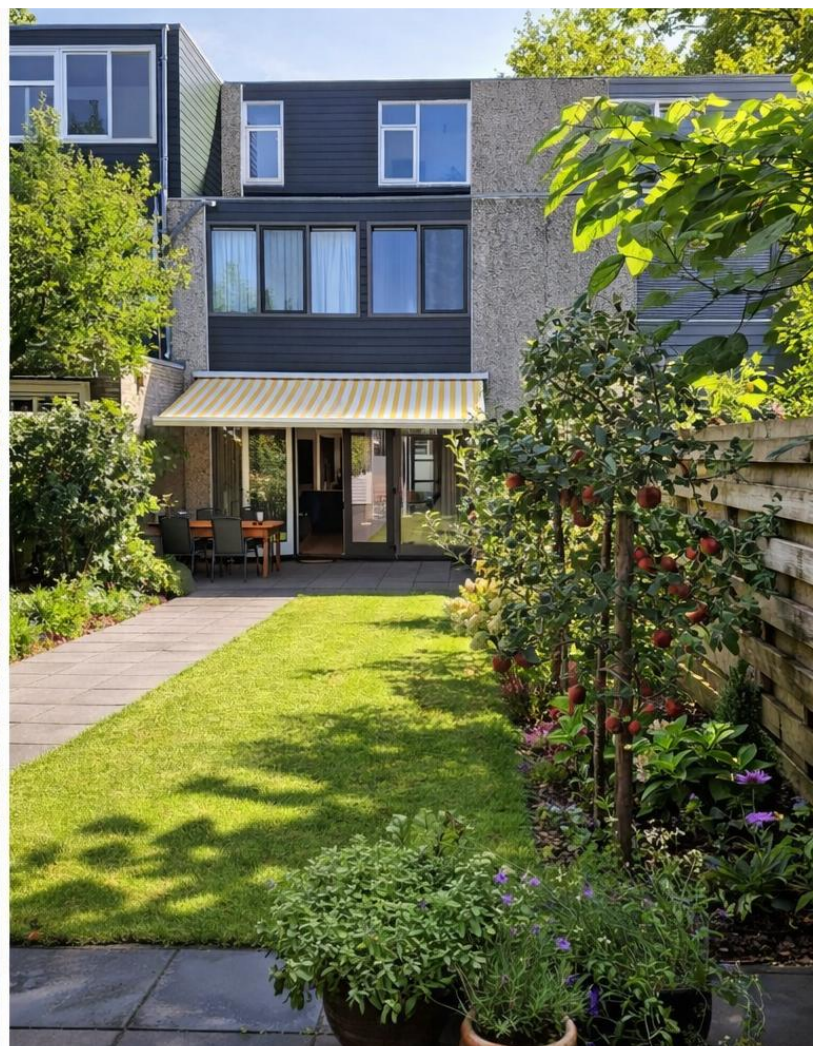
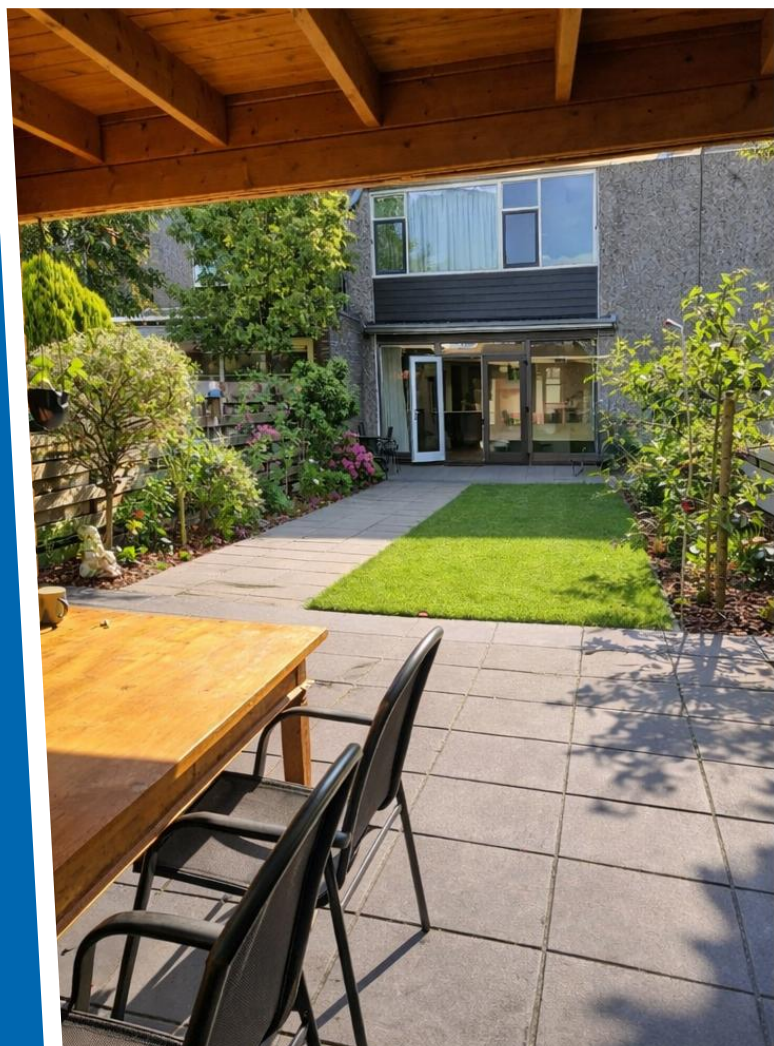


info@peterpals.nl



www.peterpals.nl





075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



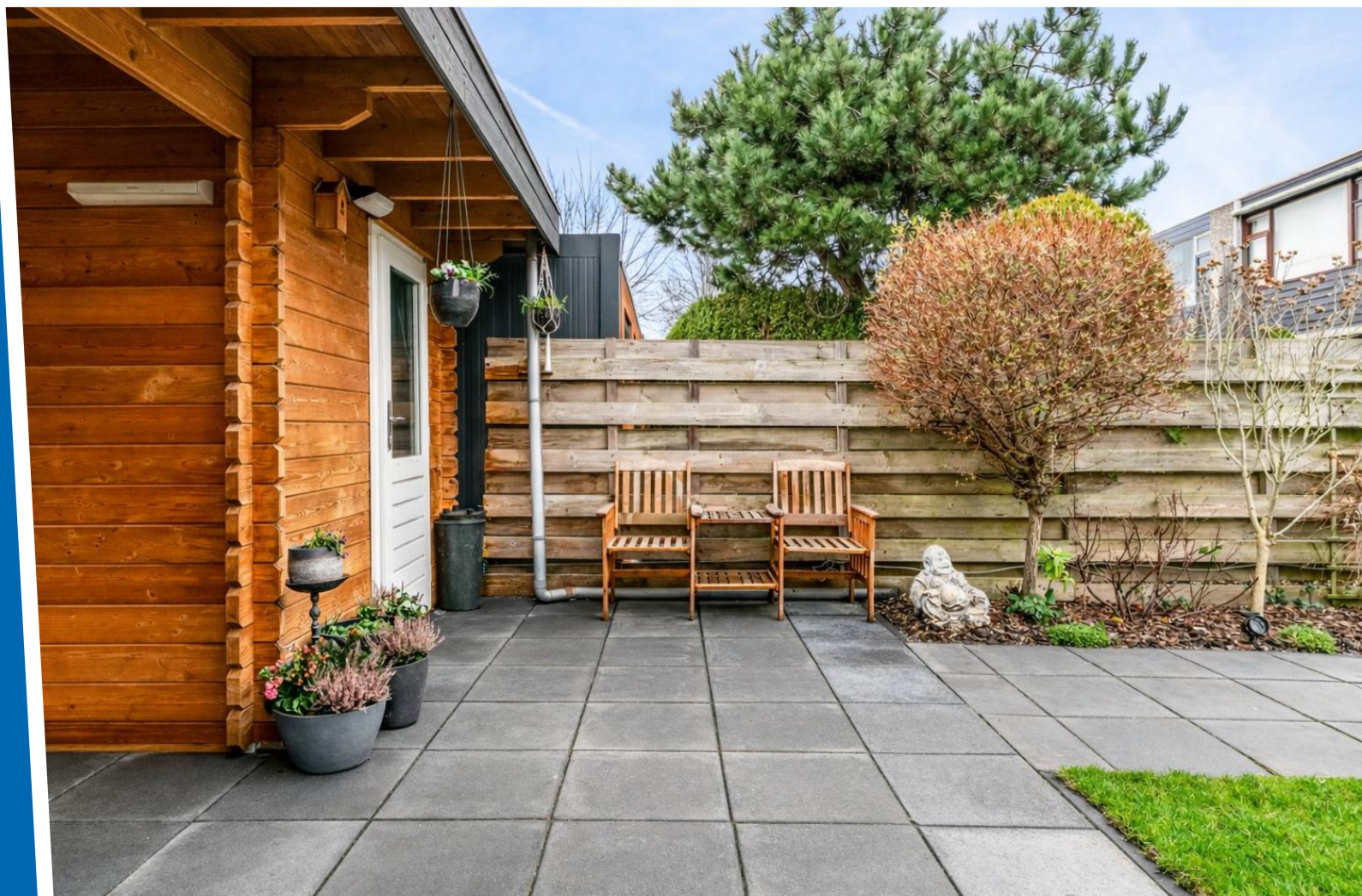
075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl





075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Brouwersveld 63, 1541 PE Koog aan de Zaan

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☒	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☒	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☒	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord.

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



075-6140614

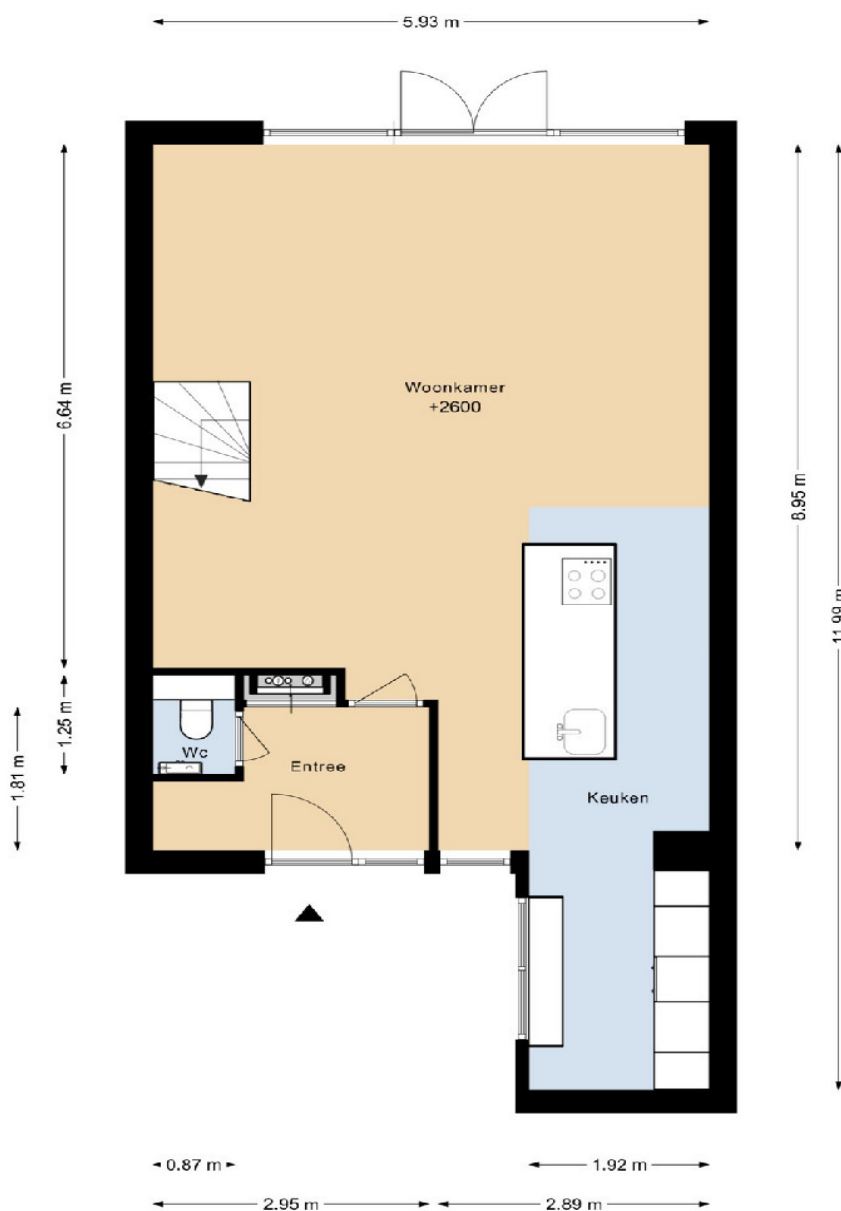


info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

BROUWERSVELD 63 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS350.NL



075-6140614



info@peterpals.nl



www.peterpals.nl

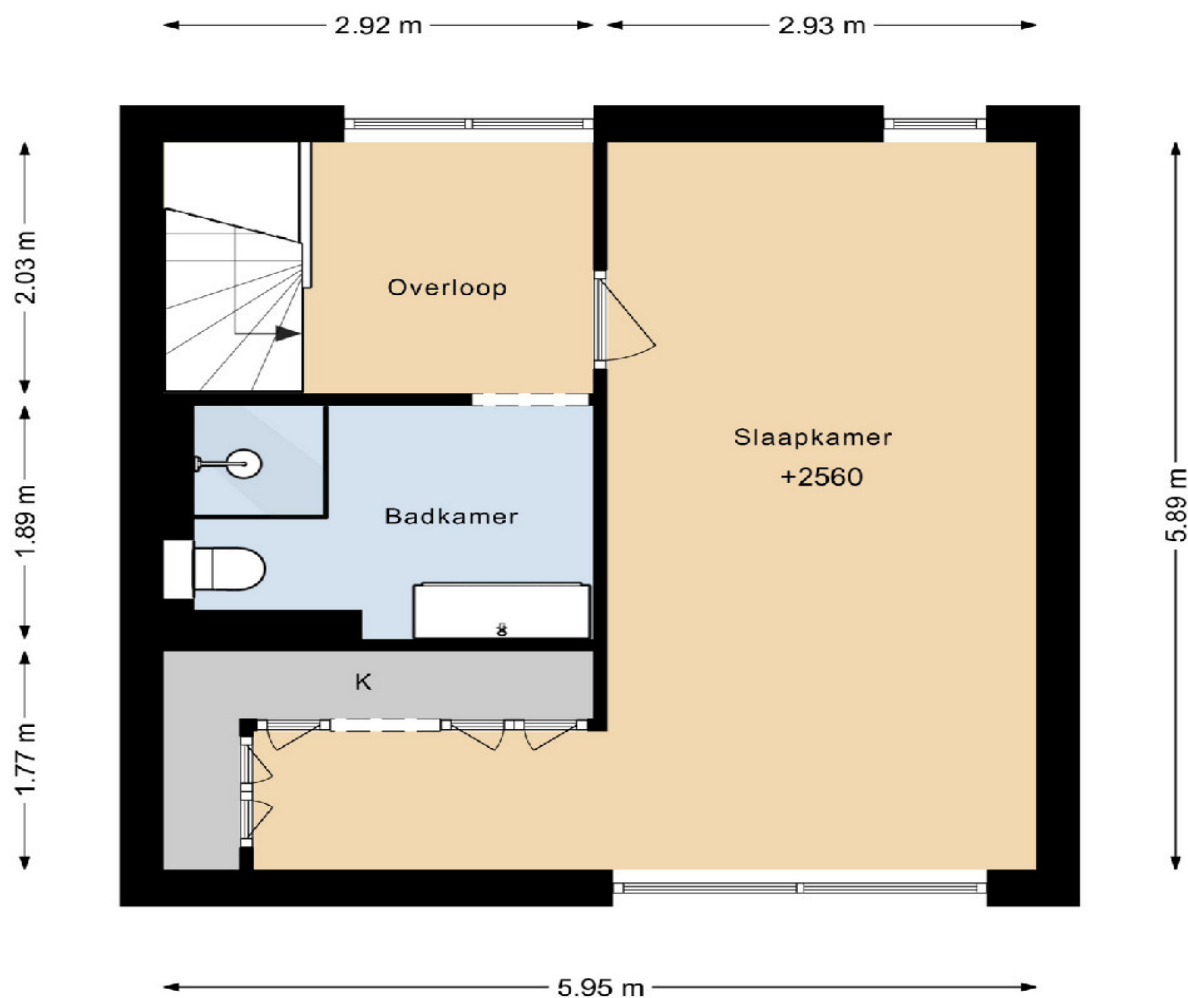
BROUWERSVELD 63 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



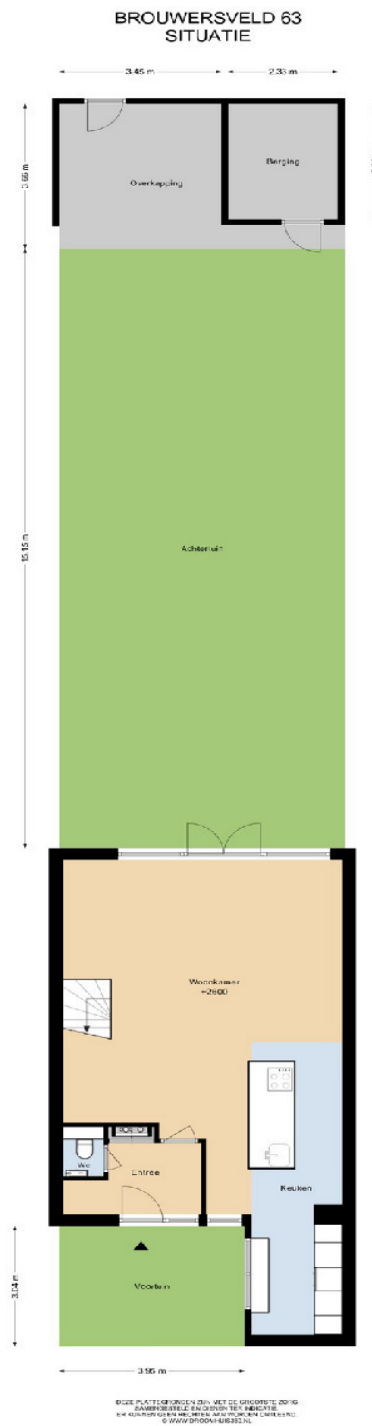
BROUWERSVELD 63 2E VERDIEPING



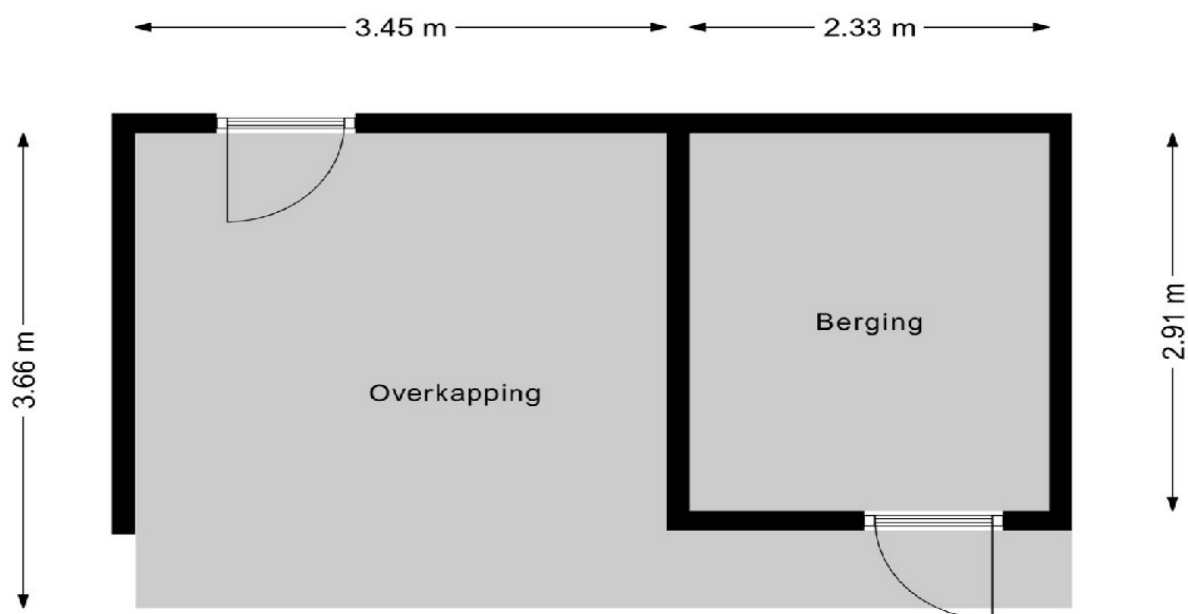
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



Plattegrond



BROUWERSVELD 63 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL



Verkoopprocedure

De door Peter Pals Makelaardij o/g BV en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs, oplevering), maar ook over de bijzaken (opstellen koopakte evt. via de notaris, roerende zaken, voorbehouden, nadere informatie etc.) overeenstemming is bereikt én vervolgens de koopakte door zowel koper als verkoper zal zijn ondertekend. Voorbehouden, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering (evt. met Nationale Hypotheek Garantie) e.d. kunnen alleen worden opgenomen in de koopakte indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (inclusief de duur én hoogte van het gewenste voorbehoud; standaard zal een periode van 5 weken ná tekenen ver-/koopakte worden opgenomen).

Peter Pals Makelaardij garandeert een transparant biedingsproces:

Het biedingsproces zal helder en schriftelijk gecommuniceerd worden met kopers en verkopers zodat iedereen weet waar men aan toe is. Zo ontstaan er geen misverstanden over de spelregels. Biedingen worden geregistreerd in MOVE, het digitale systeem van de NVM om biedingen vast te leggen. Alle biedingen zullen met de verkoper gedeeld worden met een helder advies van de makelaar over het beste bod. Potentiële kopers/bieders die achter het net vissen krijgen de gelegenheid om inzage te krijgen in het biedingsproces, achteraf, nadat de ver-/koop definitief zal zijn, waarbij duidelijk wordt hoeveel biedingen er zijn binnengekomen en waarom de keuze/gunning is gevallen op een bepaalde bidder.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Peter Pals Makelaardij o/g BV de standaard koopakte (model NVM) worden opgemaakt, deze kan desgewenst worden opgevraagd bij ons op kantoor. Daarin zal o.a. gebruikelijk worden opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, welke binnen een termijn van 6 weken ná schriftelijke overeenkomst aan de notaris dient te worden voldaan c.q. te worden gesteld. Bij alle woningen gebouwd vóór ca. 2000 zal in de koopakte t.z.t. een algemene ouderdoms-/asbestclausule worden opgenomen (indien het bouwjaar vóór ca. 1970 is, zal tevens een algemene funderings-/palenclausule worden opgenomen). In geval van verkoop door een 'niet-bewoner' (bijvoorbeeld erfgenamen, Gemeente) zal tevens een 'niet- bewonersclausule' worden opgenomen.

Indien niet op de overeengekomen dag, zoals vastgelegd in de koopakte, de woning bij de notaris overgeschreven zal worden (overdrachtsdatum c.q. passeren) zal koper een vergoeding aan verkoper verschuldigd zijn van 5% (op jaarbasis) over de verkoopprijs. Indien er op het object erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen e.d. rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de akte gehecht, meestal in de vorm van een kopie-eigendomsbewijs.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat alle informatie in deze verkoopbrochure slechts indicatief is (de evt. in deze brochure opgenomen bouwtekeningen zijn niet op schaal en wijken veelal af van de huidige situatie). De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie; derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Peter Pals Makelaardij o/g BV kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Wij adviseren u, als koper, ten alle tijde t.b.v. kopers-begeleiding uw eigen NVM-makelaar o/g in te schakelen.

Indien het te verkopen object een appartement(-srecht) betreft, beschikken wij over relevante stukken (o.a. splitsingsakte, notulen van de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren, Meer Jaren Onderhoudsplan, financiële gegevens, zoals balans/resultatenrekening, prognose komend boekjaar en een specificatie van de diensten welke door de betaling van de servicekosten zullen worden uitgevoerd). Deze gegevens zijn op verzoek van tevoren ter inzage en zullen t.z.t. bij de ver-/koopakte worden toegevoegd.

