



Het Welvaren 31
1551 AT Westzaan | € 675.000 k.k.

Kenmerken

 155 m²

 281 m²

 3 Slaapkamers

 Westzaan

Welkom in uw nieuwe thuis

 075 612 64 00

 zaandam@krk.nl

www.krk.nl





Uw contactpersoon



Nathalie Molenaar
Registermakelaar/taxateur o.g.

☎ 075 612 64 00
✉ zaandam@krk.nl

“ Heerlijk wonen aan
het water in
Westzaan! ”

De woning

Wonen aan open vaarwater in een heerlijke 2/1-kapwoning op korte afstand vanaf Amsterdam!

Op zoek naar een unieke woning met volop leefruimte, een eigen aanlegsteiger en een directe vaarverbinding met natuurgebied 'De Cromme Reef'? Dan is Het Welvaren 31 in Westzaan absoluut een bezichtiging waard!

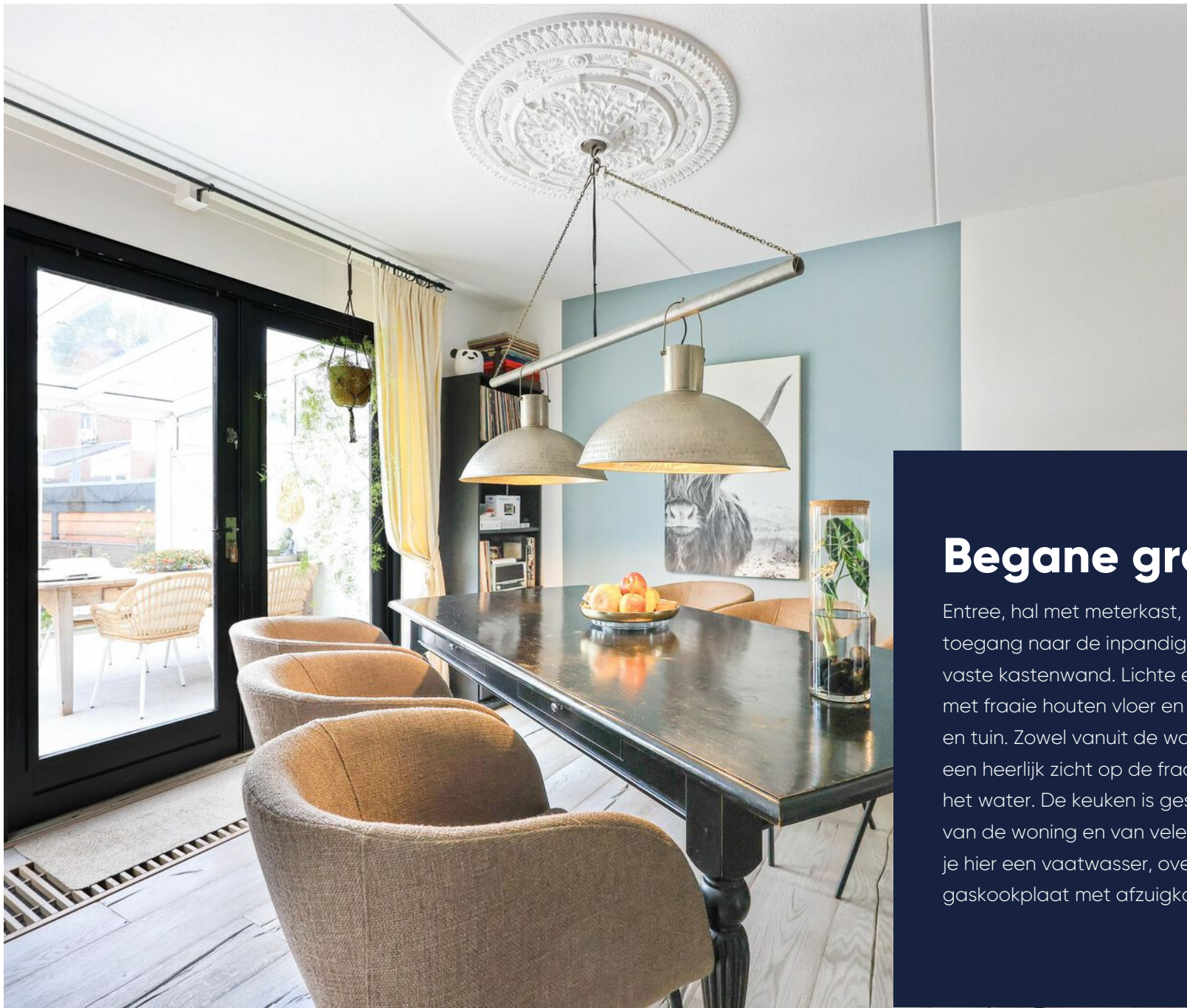
Deze verrassend ruime, geschakelde twee-onder-een-kapwoning ligt in de rustige en kindvriendelijke woonwijk De Reef. De speelse indeling, de vide in de woonkamer en de grote raampartijen zorgen voor een lichte en open sfeer. De aangebouwde serre brengt het buitenleven naar binnen en biedt het hele jaar door extra wooncomfort. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een extra werk-/hobbykamer op de begane grond en een royale werkplek op de tweede verdieping, waar indien gewenst eenvoudig een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Nieuwgierig geworden? Wij laten je de woning graag zien.





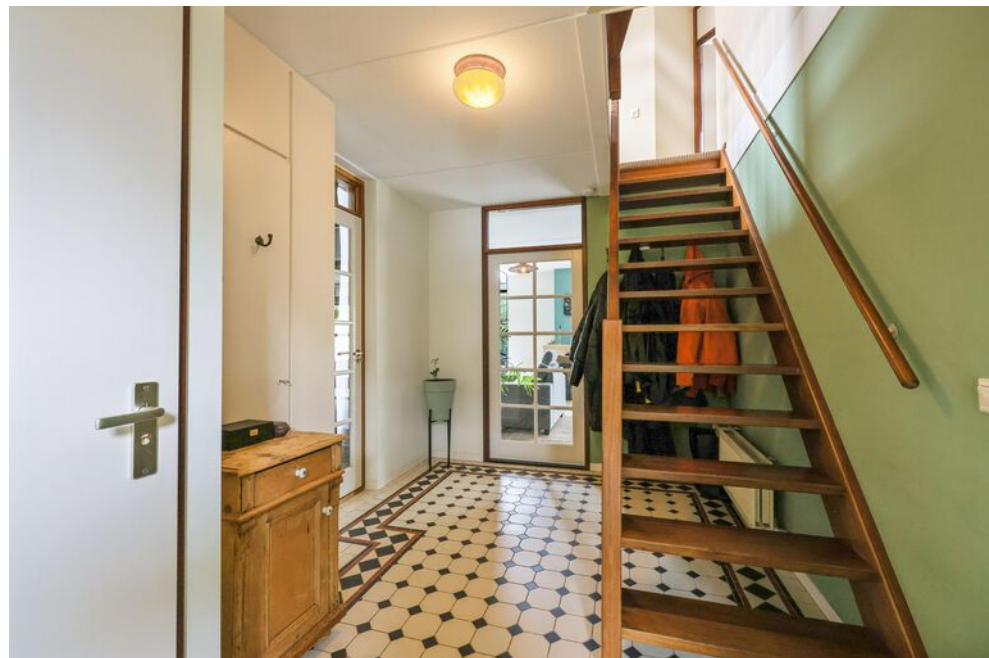
Specificaties

Vraagprijs:	€ 675.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	een gezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1994	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	155 m²	Tuinligging:	noordwest
Perceeloppervlakte:	281 m²	Plaats:	Westzaan
		Energie label:	A



Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapopgang. Toilet ruimte en toegang naar de inpandige werk-/hobbykamer met vaste kastenwand. Lichte en tuingerichte woonkamer met fraaie houten vloer en openslaande naar de serre en tuin. Zowel vanuit de woonkamer als de serre heb je een heerlijk zicht op de fraai aangelegde achtertuin en het water. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en van vele gemakken voorzien. Zo vind je hier een vaatwasser, oven, magnetron en gaskookplaat met afzuigkap.

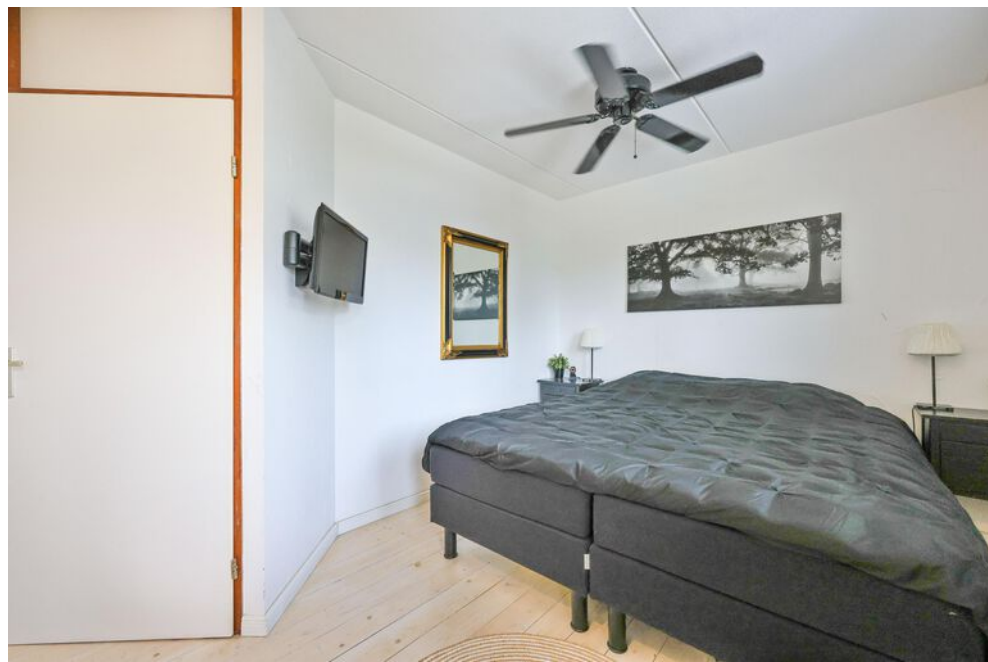




1ste verdieping

Ruime overloop met toilet ruimte. Je vindt hier 2 ruim bemeten slaapkamers, voorheen 3 en de badkamer met ligbad, separate douchehoek en dubbele wastafel.

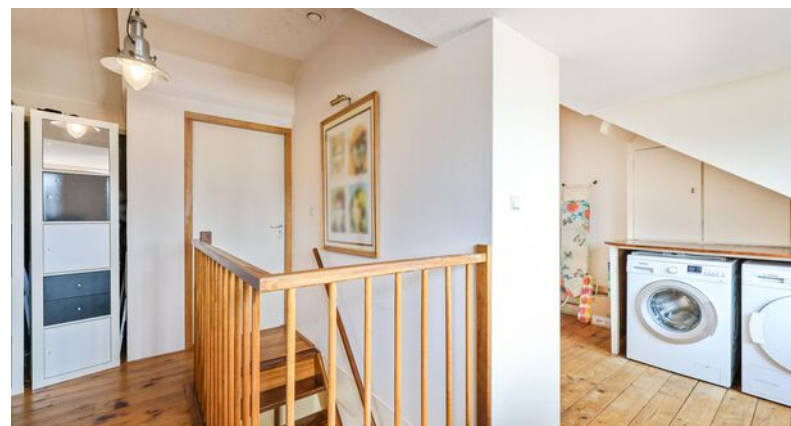
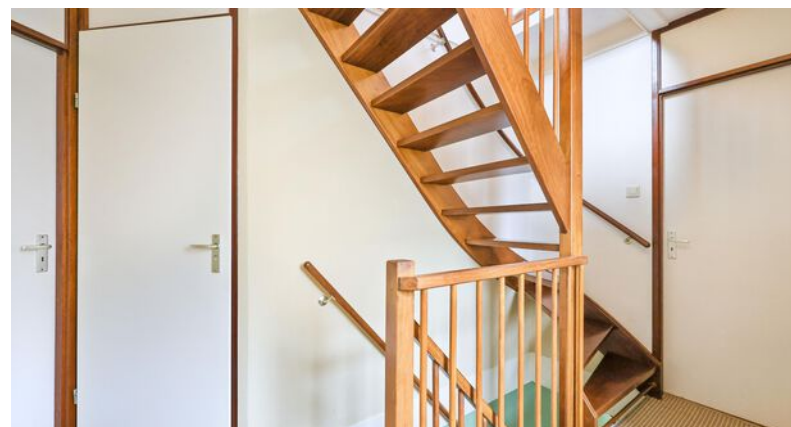






2de verdieping

Ruime voorzolder waar momenteel een riante werkplek is gerealiseerd. Derde slaapkamer en een aparte ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine, droger en cv-ketel. Tevens vind je hier veel bergruimte en kun je overwegen een extra kamer hier te realiseren.



De tuin

De tuin is verzorgd en speels aangelegd, met meerdere zitplekken om te genieten van de zon, het water en de rust. Aan de achterzijde grenst de tuin aan open vaarwater en beschik je over een eigen steiger, ideaal voor waterliefhebbers! Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven tijdens lange zomeravonden.

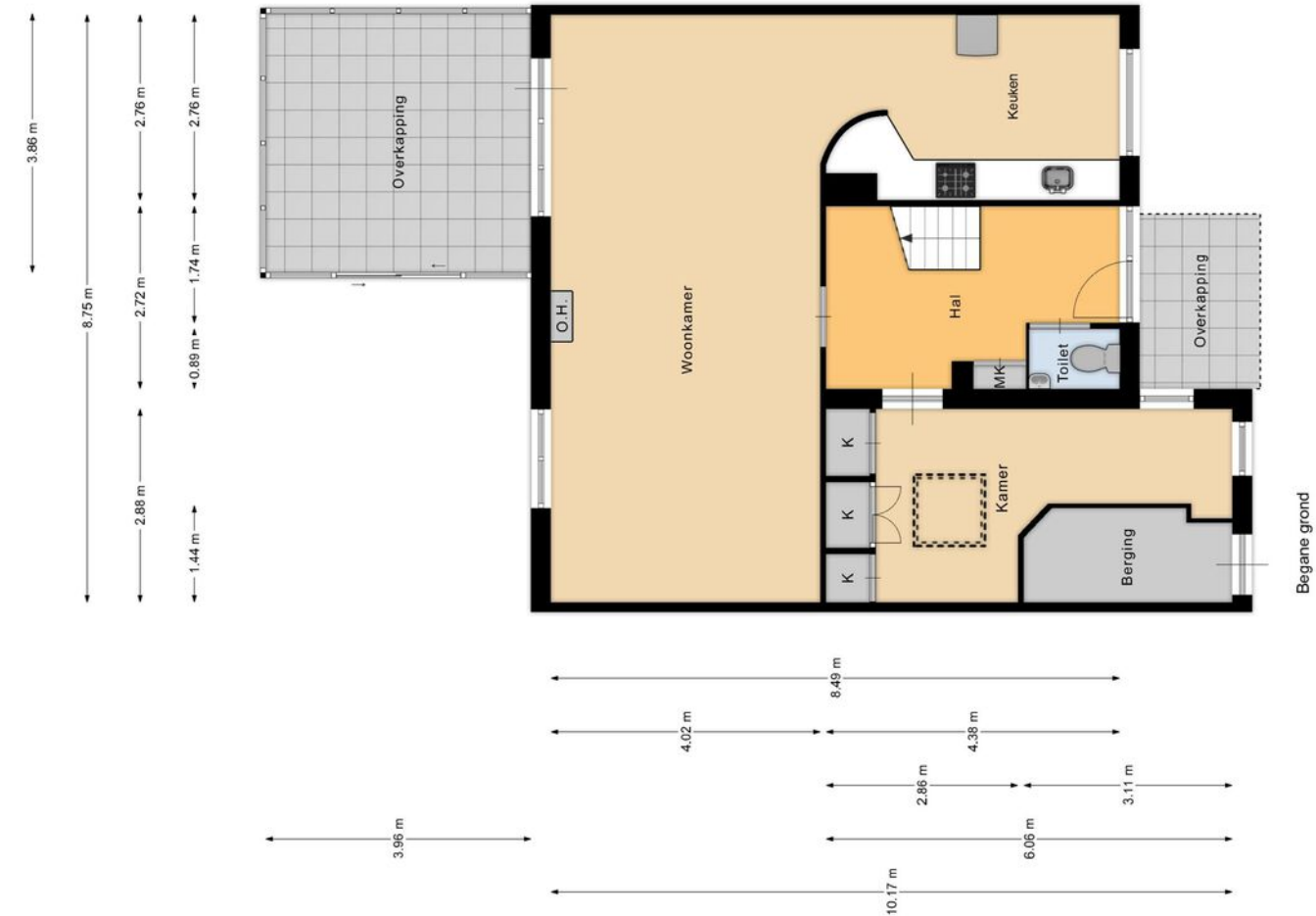


Aan de voorzijde van de woning kun je ook nog heerlijk van de zon genieten in de speels aangelegde tuin. Daarnaast kun je in de voortuin heerlijk genieten van de ochtendzon.



Plattegrond

Begane grond



EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

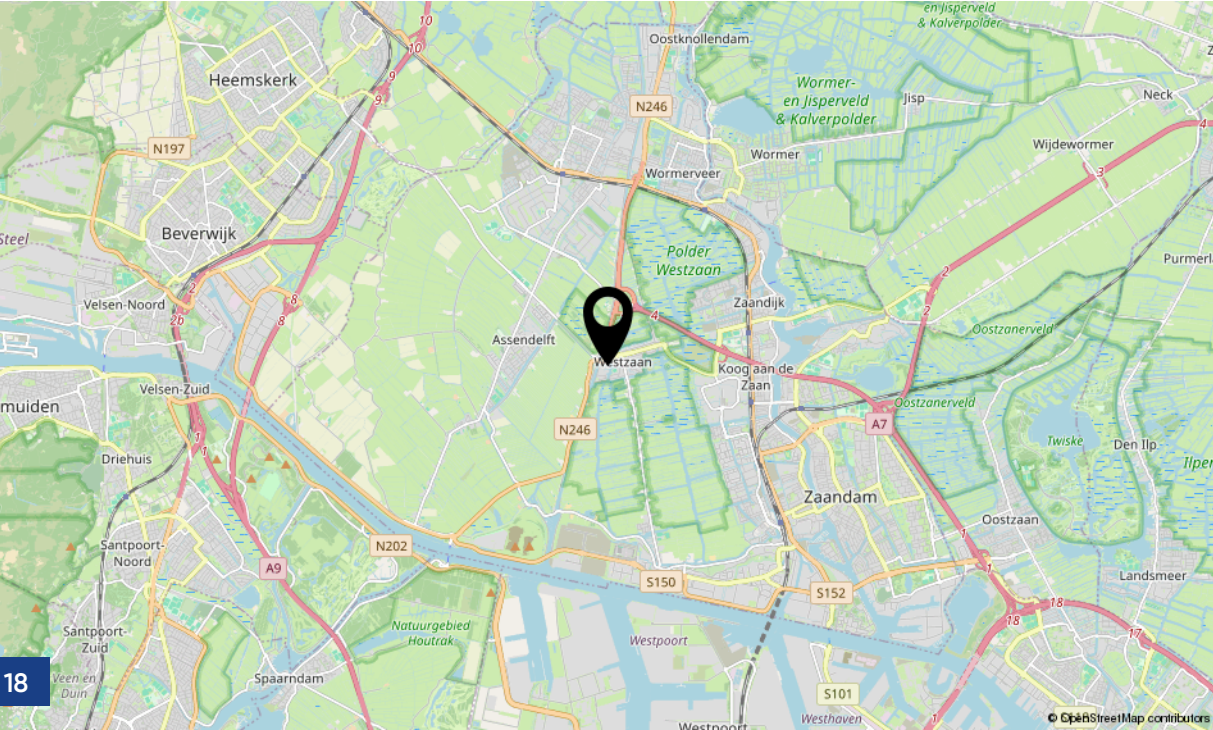
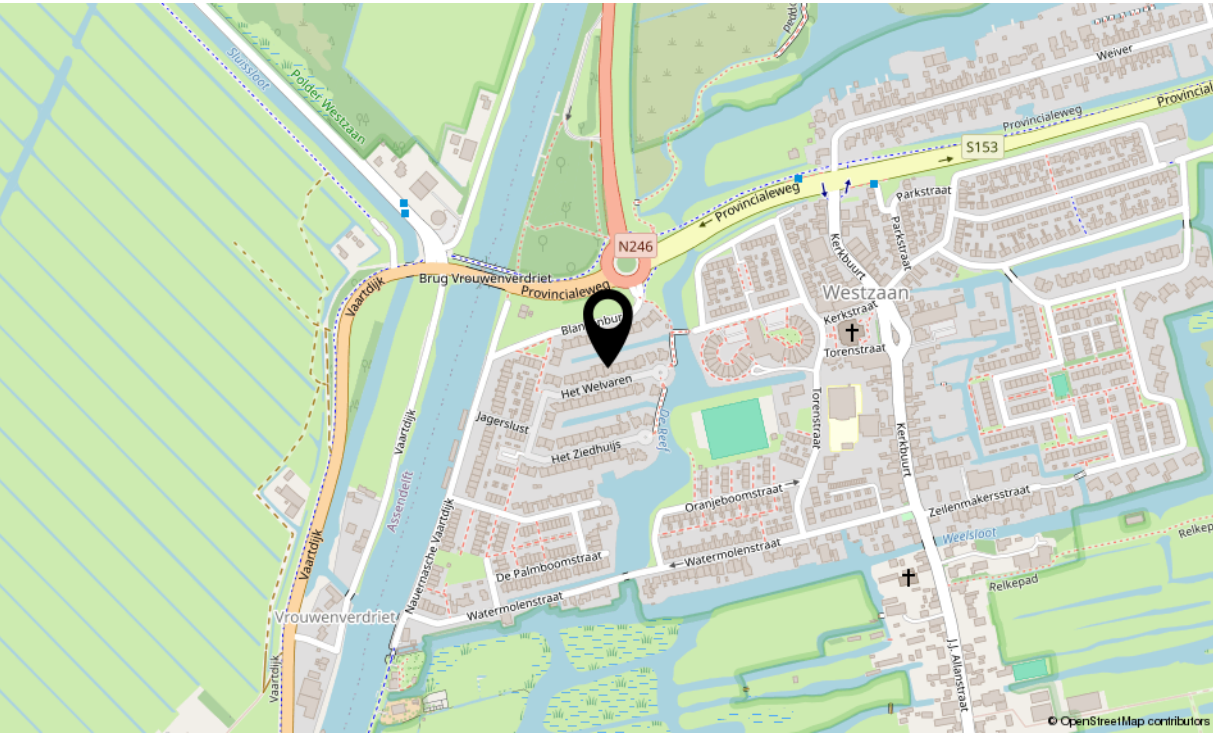
© ENvastgoedvision.nl



Plattegrond

Tweede verdieping





Locatie

Het Welvaren 31

Rustig wonen in een groene omgeving en toch dicht bij alle voorzieningen: winkels, basisschool, huisarts, kinderopvang en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Binnen enkele minuten zit je op de snelweg A8 richting de Coentunnel, waardoor je Amsterdam snel en eenvoudig bereikt. Tevens zijn Alkmaar, Haarlem en Schiphol ook goed en snel bereikbaar. Het station van Koog aan de Zaan ligt op fietsafstand. Vanaf hier sta je binnen 15 minuten met de trein op Amsterdam CS. Wonen en recreëren gaan hier ook perfect samen. Naast mooie vaarroutes vind je vele fiets- en wandelroutes en vele sportfaciliteiten in de directe omgeving. Na een drukke dag kom je weer thuis in de rust van Westzaan, met De Watertoren als markant herkenningspunt.

Kadastrale info

Kadastrale kaart

Gemeente:	Westzaan
Sectie:	B
Huisnummer:	31
Perceelnummer:	3568
Grootte:	281 m²



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning – Interieur					- rolgordijnen
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- lamellen
Allesbrander				X	- jaloezieën
Houtkachel				X	- (losse) horren/rolhorren
(Gas)kachels				X	-
Designradiator(en)	X				-
Radiatorafwerking	X				Vloerdecoratie, te weten
Verlichting, te weten					- vloerbedekking
- inbouwspots/dimmers	X				- parketvloer
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- houten vloer(delen)
- losse (hang)lampen		X			- laminaat
-				X	- plavuizen
-				X	-
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-
- Boekenkast zolder	X				Overig, te weten
- Halve inloopkast ouderslaapkamer	X				- spiegelwanden
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem
- gordijnrails	X				-
- gordijnen				X	-
- overgordijnen	X				-
- vitrages				X	-

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning – Keuken					-
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-
- kookplaat	X				-
- (gas)fornuis				X	
- afzuigkap	X				Woning – Sanitair/sauna
- magnetron				X	Sauna met toebehoren
- oven	X				
- combi-oven/combimagnetron	X				
- koelkast		X			
- vriezer				X	
- koel-vriescombinatie		X			
- vaatwasser	X				Toilet met de volgende toebehoren
- Quooker				X	- toilet
- koffiezetapparaat		X			- toiletrolhouder
- Losse apparaten		X			- toiletborstel(houder)
-				X	- fontein
					-
				X	-
Keukenaccessoires, te weten					Badkamer met de volgende toebehoren
-				X	- ligbad
-				X	- jacuzzi/whirlpool
-				X	- douche (cabine/scherm)
-				X	- stoomdouche (cabine)

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast	X				Waterslot wasautomaat				X
- toilet	X				Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)	X								X
- staande hoge kast badkamer		X							X
-				X					
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus				X	- boiler				X
Kluis	X				- geiser				X
(Voordeur)bel		X			-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X	-				X
Rookmelders	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
(Klok)thermostaat	X				-				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X					
Rolluiken				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating	X				CV: Nee				
Bepanting	X				Boiler: Nee				
Vijgenboom en kleine pruimenboom		X			Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging				X					
(Broei)kas				X					
Grote kast voor tuinkussens	X								
Stellingkasten garage		X							
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten				X					
- (sier)hek									
- vlaggenmast(houder)	X								
- Bootje met motor	X								

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.

Bedenktijd

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 clausule 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!

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



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



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.

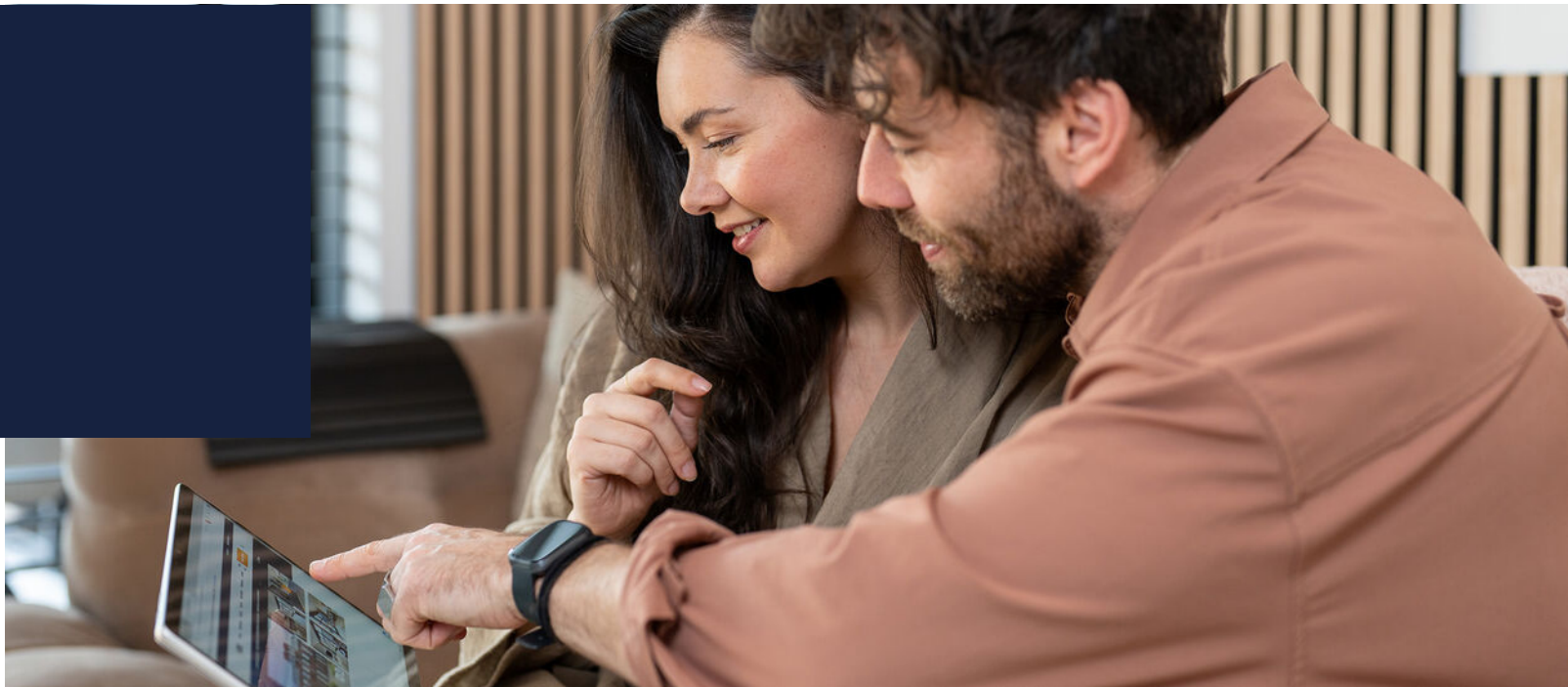
Meer weten?

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
- ✓ hypotheken
- ✓ verzekeringen



 **KRK**
DYNAMIS | makelaars
taxateurs
hypotheken
verzekeringen

Klanttevredenheid



"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

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

Verkoop gemiddelde

9,1

Op basis van 800 reviews



Aankoop gemiddelde

9,1

Op basis van 130 reviews



Ons team



Nathalie Molenaar RM RT
NVM Makelaar - teamleider Wonen
☎ 06 533 328 34
✉ nathaliemolenaar@krk.nl



Denice van Zijp RM RT
NVM Makelaar
☎ 06 824 341 80
✉ denicevanzijk@krk.nl



Patricia Léons
Vastgoedadviseur
☎ 06 533 039 98
✉ patricialeons@krk.nl



Nino Royen
Trainee Makelaar
☎ 06 130 697 93
✉ ninoroyen@krk.nl



Sander Veerkamp
Trainee Makelaar
☎ 06 820 580 12
✉ sanderveerkamp@krk.nl



Frederique Dorenbosch
Commerciële Binnendienst
☎ 075 612 64 00
✉ frederiquedorenbosche@krk.nl



Nancy van der Heide
Commerciële Binnendienst
☎ 075 612 64 00
✉ nancyvanderheide@krk.nl



Sylvia IJff
Commerciële Binnendienst
☎ 075 612 64 00
✉ sylviaijff@krk.nl



Melanie Okkerse
Commerciële Binnendienst
☎ 075 612 64 00
✉ melanieokkerse@krk.nl



Sander Korsen
Financieel adviseur
☎ 06 515 387 90
✉ sanderkorsen@krk.nl



Ongewoon gewoon goed.
Al 100 jaar.

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

www.krk.nl