




# Ganzenwerfstraat 28


1501 BK Zaandam | € 550.000 k.k.

## Kenmerken

 88 m<sup>2</sup>

 107 m<sup>2</sup>

 3 Slaapkamers

 Zaandam

## Welkom in uw nieuwe thuis

 075 612 64 00

 zaandam@krk.nl

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





“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”

### Uw contactpersoon



**Nathalie Molenaar**  
Registermakelaar/taxateur o.g.

☎ 075 612 64 00  
✉ zaandam@krk.nl

## De woning

Instapklaar en sfeervol wonen met de charme en comfort van nu met een A++ label, een buitenkans in hartje Zaandam!

Soms lijkt iets te mooi om waar te zijn, maar hier klopt het plaatje gewoon. Deze nagenoeg compleet gerenoveerde hoekwoning combineert de karakteristieke uitstraling van dan de vorige eeuw met het wooncomfort van 2026. Een huis waar je zó in kunt, tot in de puntjes verzorgd en klaar voor de volgende bewoner.

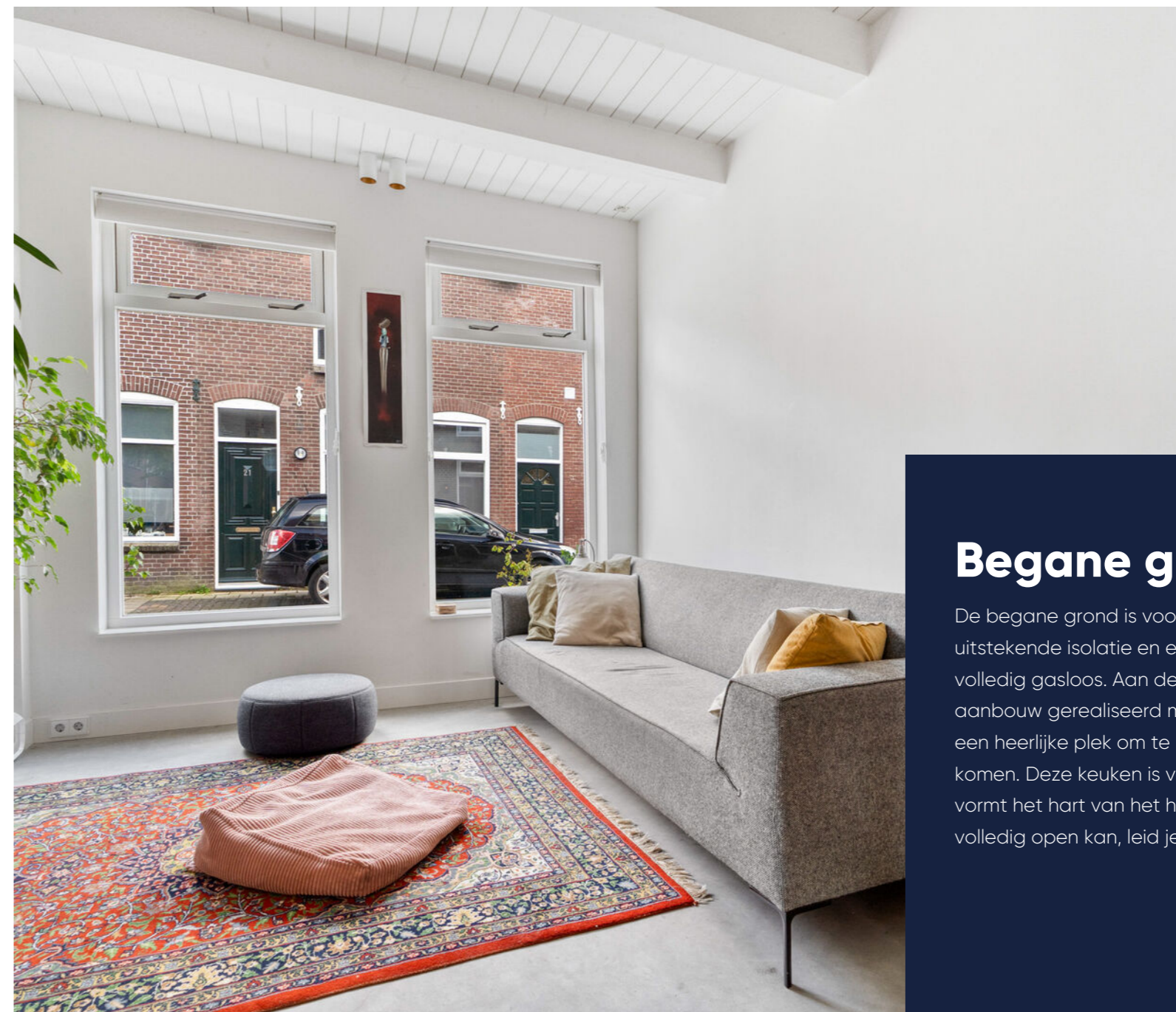
De huidige eigenaren hebben tijd noch moeite gespaard om van deze woning een toekomstbestendig thuis te maken. Op een enkele buitenmuur na is de woning volledig gestript en opnieuw opgebouwd, inclusief nieuwe fundering en de installatie van een warmtepomp en volledig verduurzaamd. Het resultaat: een zeer energiezuinige, comfortabele woning met hoogwaardige afwerking en oog voor detail, maar bovenal met sfeer.





## Specificaties

Vraagprijs:	€ 550.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1910	Aantal woonlagen:	2
Woonoppervlakte:	88 m <sup>2</sup>	Tuinligging:	noordwest
Perceeloppervlakte:	107 m <sup>2</sup>	Plaats:	Zaandam
		Energie label:	A++



## Begane grond

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en uitstekende isolatie en een uitbouw, en de woning is volledig gasloos. Aan de achterzijde is een fraaie aanbouw gerealiseerd met een royale woonkeuken, een heerlijke plek om te koken, tafelen en samen te komen. Deze keuken is van alle gemakken voorzien en vormt het hart van het huis. De harmonica pui welke volledig open kan, leid je naar de heerlijke achtertuin





## 1ste verdieping

Via een fraaie, op maat gemaakte stalen trap bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie goed bemeten en speels ingedeelde slaapkamers. Door het behoud van de dakhoogte en het zichtbaar laten van het authentieke spant, heeft deze verdieping een bijzondere en sfeervolle uitstraling.

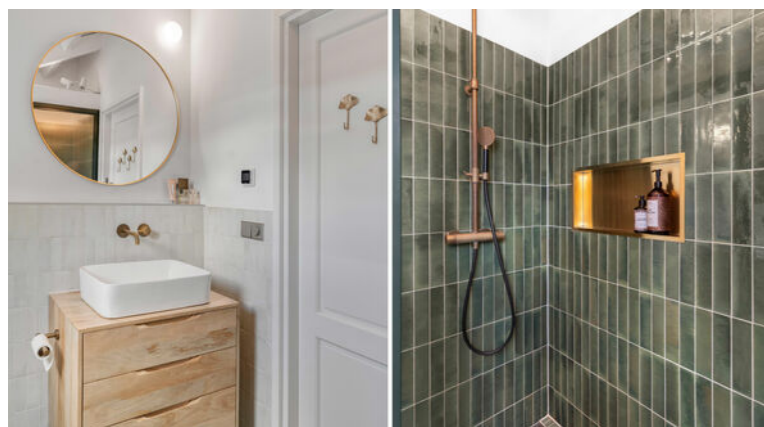
De moderne badkamer is keurig afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche, tweede toilet en een wastafelmeubel. Op de overloop is naast praktische bergruimte ook de opstelplaats voor de wasmachine en droger te vinden.





Kenmerken en bijzonderheden  
Bouwjaar 1910, gerenoveerd in 2022 en 2023  
Fundering is hersteld  
Gelegen op 107 m<sup>2</sup> eigen grond  
Verwarming via warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond. Op de eerste verdieping tevens koeling en verwarming via airconditioning  
Voorgevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd  
Uitbouw geschikt voor het realiseren van een sedumdak  
Energie label A++, volledige geïsoleerd en HR++ beglazing  
Audiobekabeling aanwezig in de keuken  
Rustig gelegen in een kindvriendelijke omgeving  
Oplevering in overleg





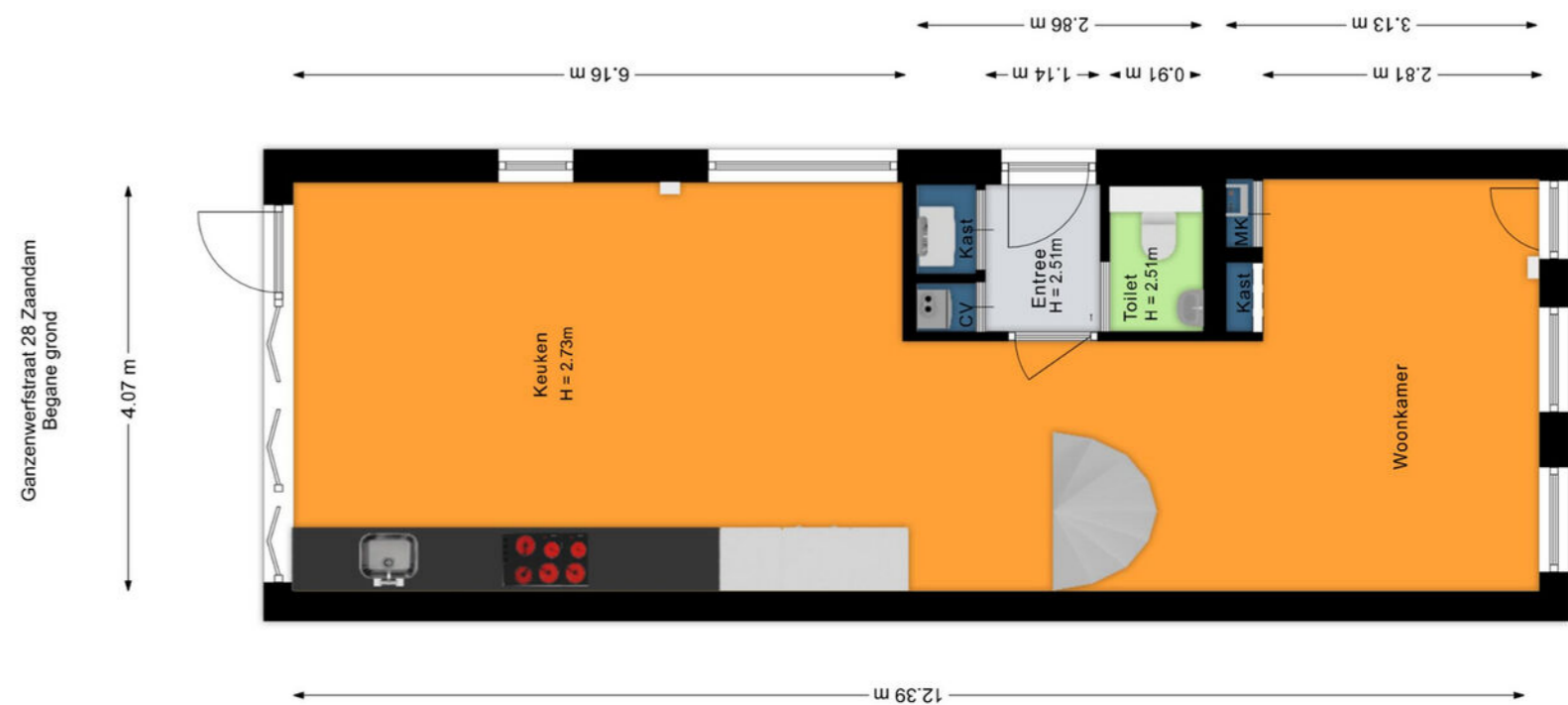
## De tuin

Ook buiten is het niveau hoog: de tuin is gedraineerd, opnieuw aangelegd en beschikt over een ruime, geïsoleerde berging. Daarnaast is het volledige dak vernieuwd, waardoor ook daar geen omkijken naar is. Dit is zo'n woning waar je alleen nog je meubels hoeft neer te zetten.

# Plattegrond



# Plattegrond







Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Zaandam  
 Sectie I  
 Perceel 5096

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.

# Kadastrale info

Kadastrale kaart

**Gemeente:** Zaandam  
**Sectie:** I  
**Huisnummer:** 28  
**Perceelnummer:** 5096  
**Grootte:** 107 m<sup>2</sup>

# Lijst van zaken

## Woning - Interieur

- (Voorzet) openhaard met toebehoren
- Allesbrander
- Houtkachel
- (Gas)kachels
- Designradiator(en)
- Radiatorafwerking
- Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers
- losse (hang)lampen
- 
- 

## (Losse)kasten, legplanken, te weten

- Pax kast slaapkamer
- 

## Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				- rolgordijnen				X
			X	- lamellen				X
			X	- jaloezieën			X	
			X	- (losse) horren/rolhorren				X
			X	-				X
			X	-				X
				Vloerdecoratie, te weten				
				- vloerbedekking				X
				- parketvloer				X
	X			- houten vloer(delen)	X			
			X	- laminaat				X
			X	- plavuizen				X
				-				X
				-				X
		X		Overig, te weten				
				- spiegelwanden				X
				- schilderij ophangstelsysteem				X
				-				X
				-				X
				-				X
				-				X
X				-				X
X				-				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Inrichting</b>					-				
Tuinaanleg/bestrating	X				<b>Overig - Contracten</b>				X
Bepanting	X			X	CV: Nee				
					Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting				X					
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuus/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging (Broei)kas		X		X					X
				X					X
				X					X
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					X
- vlaggenmast(houder)				X					X
-				X					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 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



# 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.



# 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](https://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





# Wordt Zaandam 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