




**Oud Heinstraat 27**


1544 XA Zaandijk | € 439.000 k.k.

## Kenmerken

 83 m<sup>2</sup>

 138 m<sup>2</sup>

 3 Slaapkamers

 Zaandijk

## 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](mailto:zaandam@krk.nl)

## De woning

Het huis met de 3 erkers, een unieke kans nabij het water! Wat een fijne plek om thuis te komen!

Wonen op een plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Deze speels ingedeelde hoekwoning in het geliefde Oud Rooswijk heeft het allemaal. Met maar liefst drie erkers, een NIEUWE FUNDERING, een eigen garage én een zonnige tuin met veel privacy is dit een woning die direct opvalt en blijft verrassen.

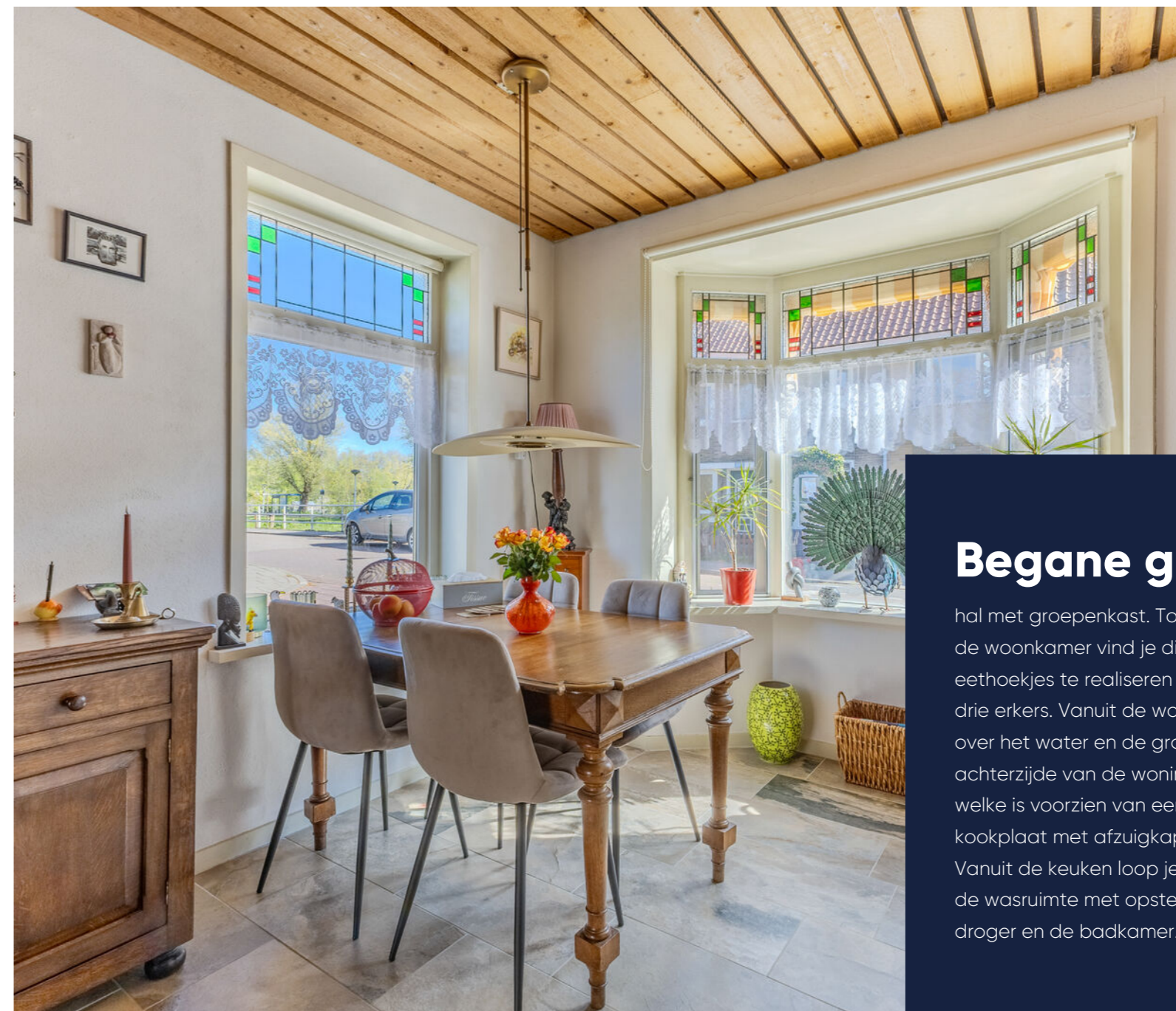
De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de 2 erkers en de prettige indeling. Hier creëer je moeiteloos meerdere zit- en eethoeken. De open haard zorgt voor extra sfeer, terwijl de halfopen keuken naadloos aansluit op de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek om te koken en tegelijk in contact te blijven met familie of gasten. De moderne badkamer is netjes afgewerkt en van alle gemakken voorzien. De slaapkamers zijn goed bemeten en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. De zolderverdieping met stahoogte biedt bovendien de kans om een extra slaapkamer te realiseren.





## Specificaties

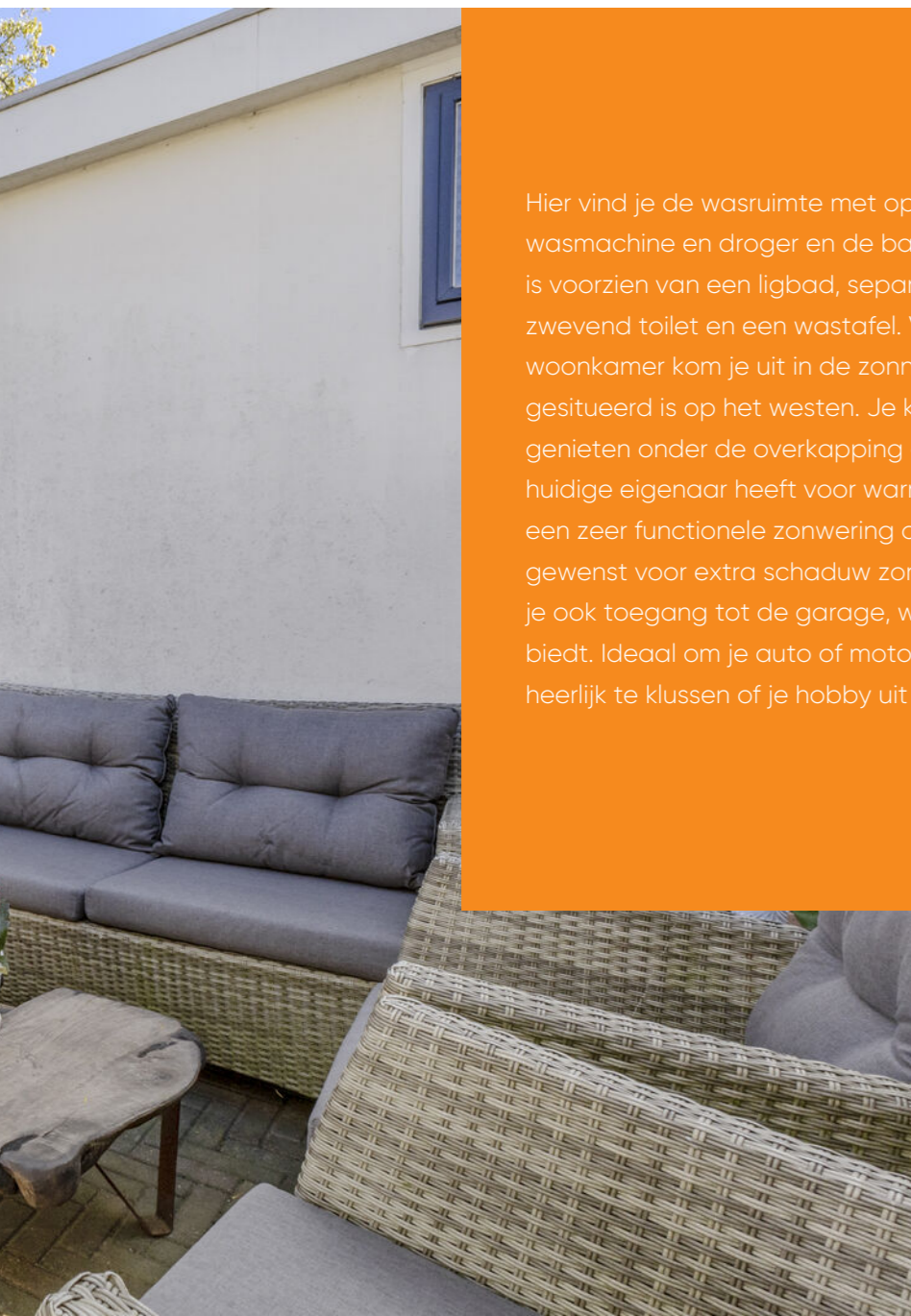
Vraagprijs:	€ 439.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1932	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	83 m <sup>2</sup>	Tuinligging:	west
Perceeloppervlakte:	138 m <sup>2</sup>	Plaats:	Zaandijk
		Energie label:	D



## Begane grond

hal met groepenkast. Toegang naar de woonkamer. In de woonkamer vind je diverse mogelijkheden om zit- en eethoekjes te realiseren en je vindt hier twee van de drie erkers. Vanuit de woonkamer kijk je ook leuk uit over het water en de groene omgeving. Aan de achterzijde van de woning vind je de half open keuken, welke is voorzien van een vaatwasser, koelkast, kookplaat met afzuigkap en een combimagnetron. Vanuit de keuken loop je naar de uitbouw. Hier vind je de wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger en de badkamer.





Hier vind je de wasruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, separate douchehoek, zwevend toilet en een wastafel. Via de schuifpui in de woonkamer kom je uit in de zonnige achtertuin, welke gesitueerd is op het westen. Je kunt hier in alle privacy genieten onder de overkapping of in de tuin zelf. De huidige eigenaar heeft voor warme en zonnige dagen een zeer functionele zonwering ontworpen, welke indien gewenst voor extra schaduw zorgt. Vanuit de tuin heb je ook toegang tot de garage, welke volop ruimte biedt. Ideaal om je auto of motor te stallen en om heerlijk te klussen of je hobby uit te voeren.





Eerste verdieping:  
Overloop, 3 slaapkamers, waarvan de master bedroom met erker zeer ruim is. Tevens vind je op deze verdieping een tweede toilet met extra wastafel.

Tweede verdieping:  
Via de vlizotrap kom je op de ruime zolder met stahoogte. Indien gewenst kun je hier middels het plaatsen van een vaste trap en één of twee dakkapellen een extra slaapkamer creëren.



## De tuin

De zonnige tuin biedt veel privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. Extra bijzonder: de ligging nabij het water, waar je zelfs een bootje kunt aanleggen. Stap zo het water op voor een ontspannen vaartocht of een sportieve kanoroute.



# Plattegrond

Begane grond

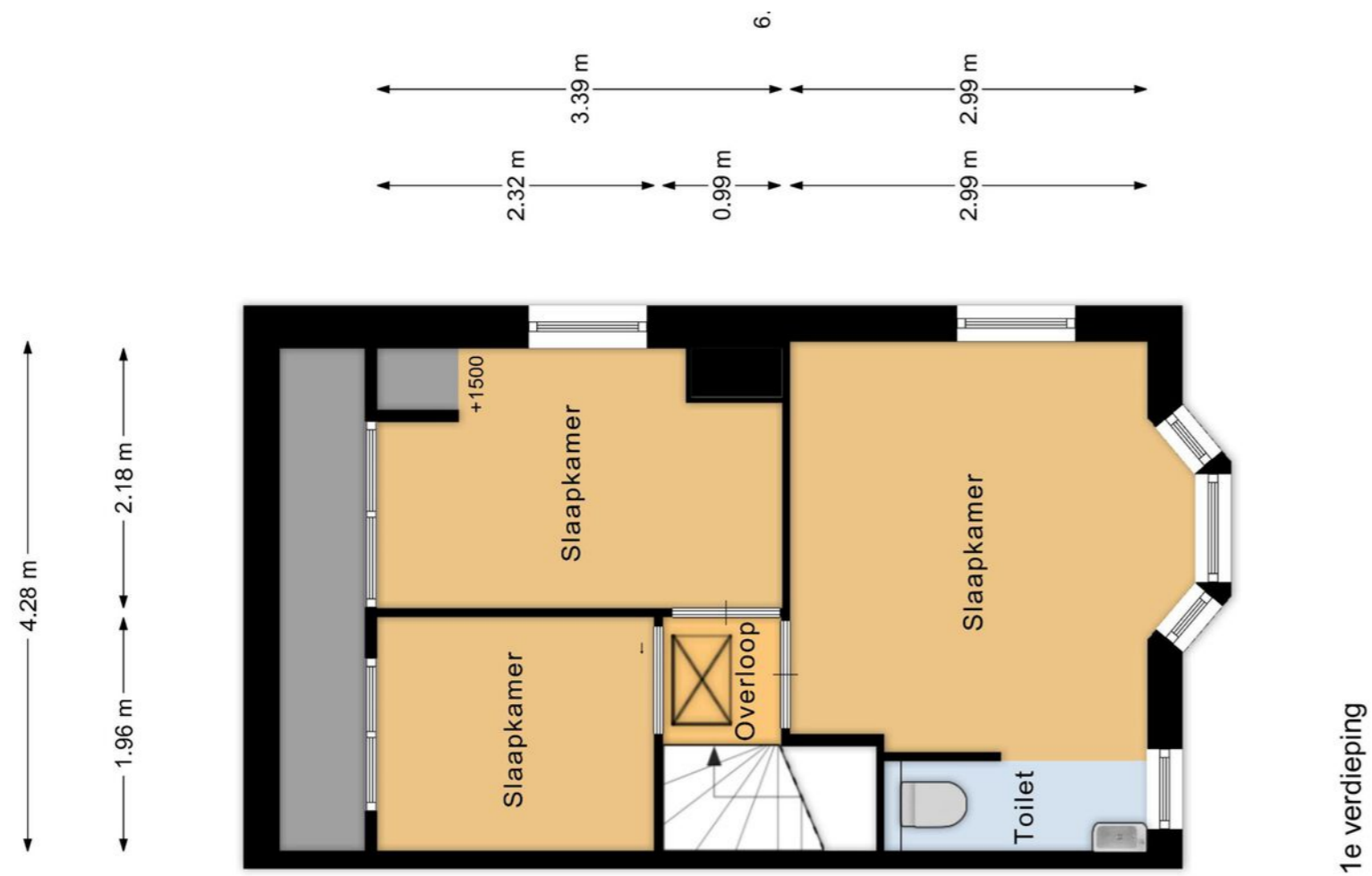


Tuin

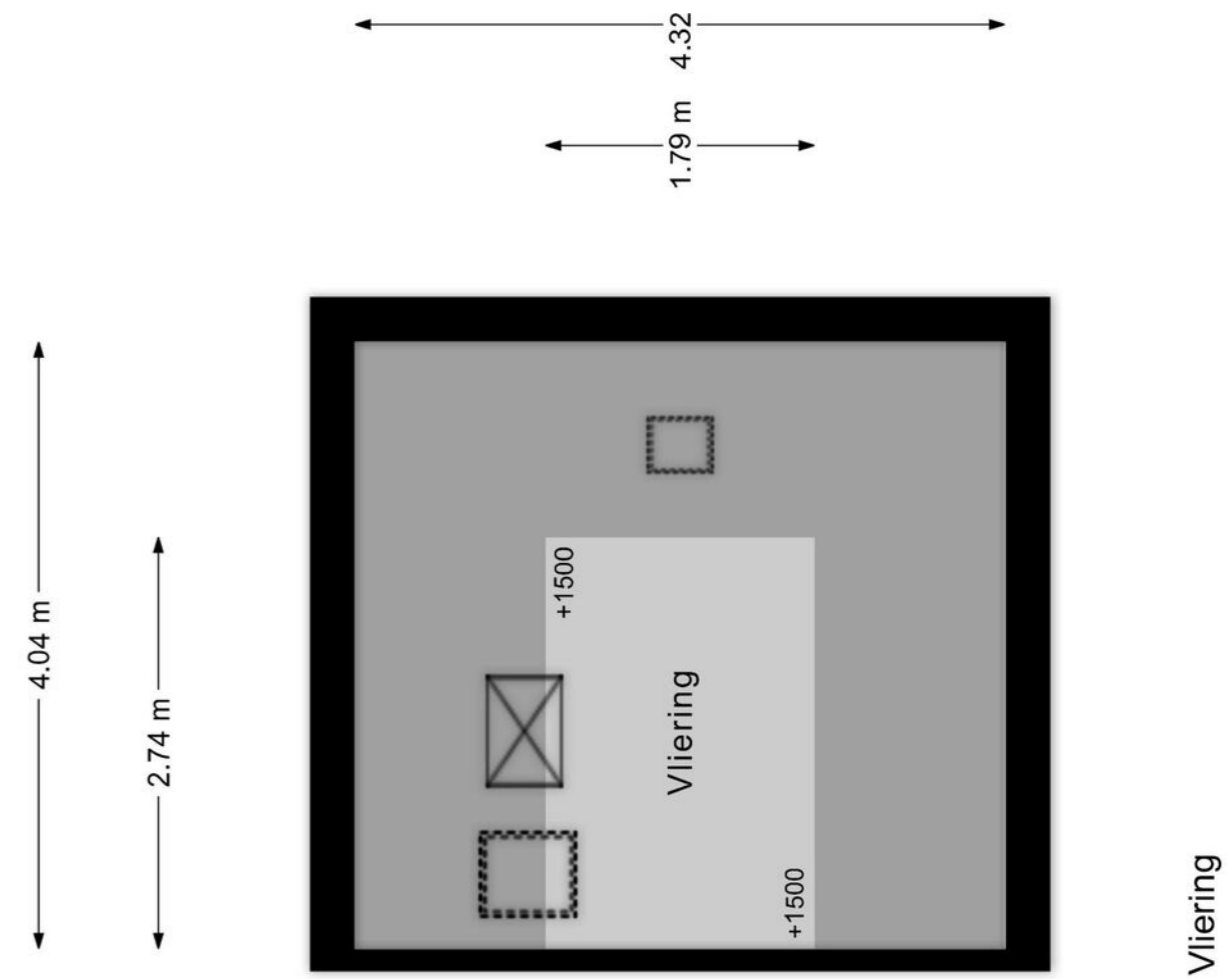
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © ENvastgoedvision.nl

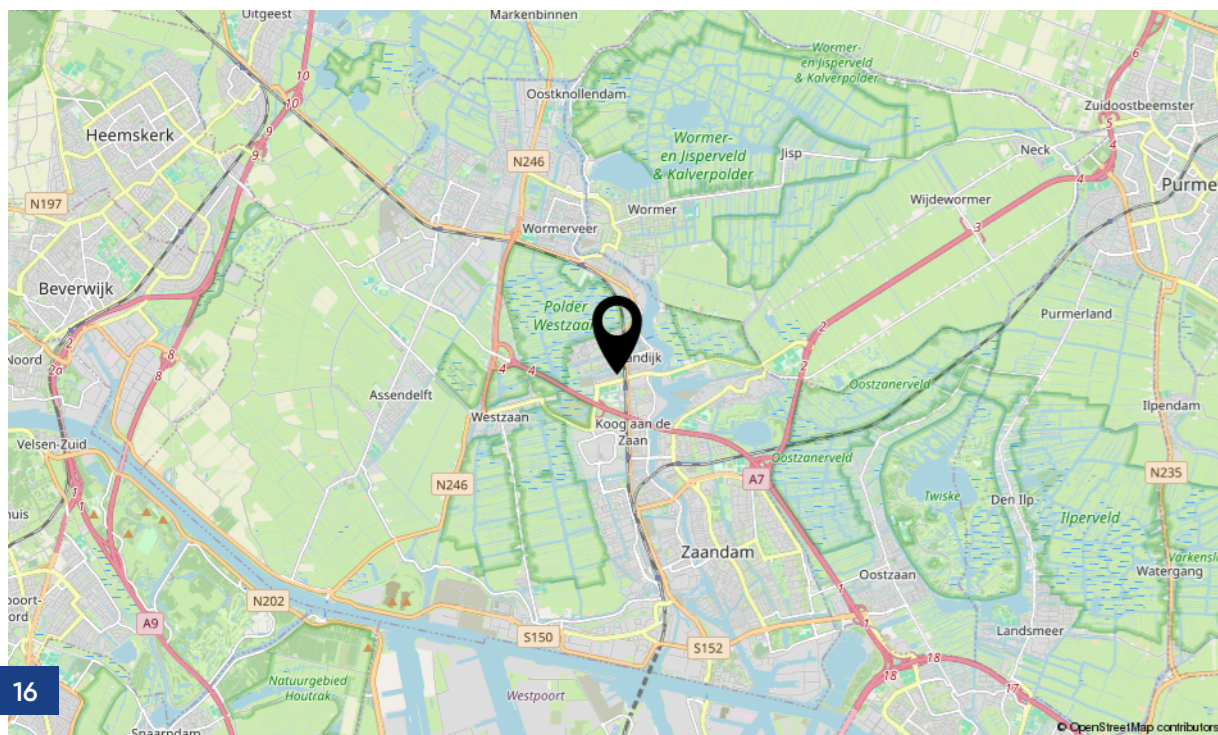
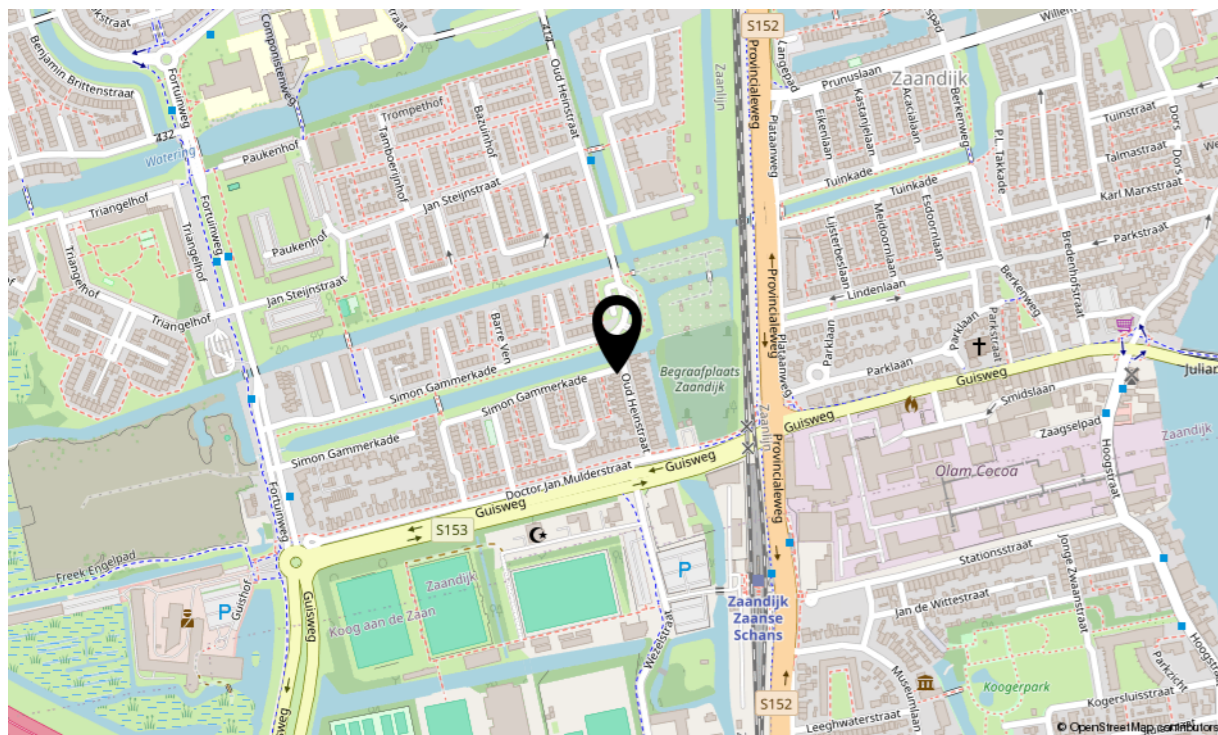
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond



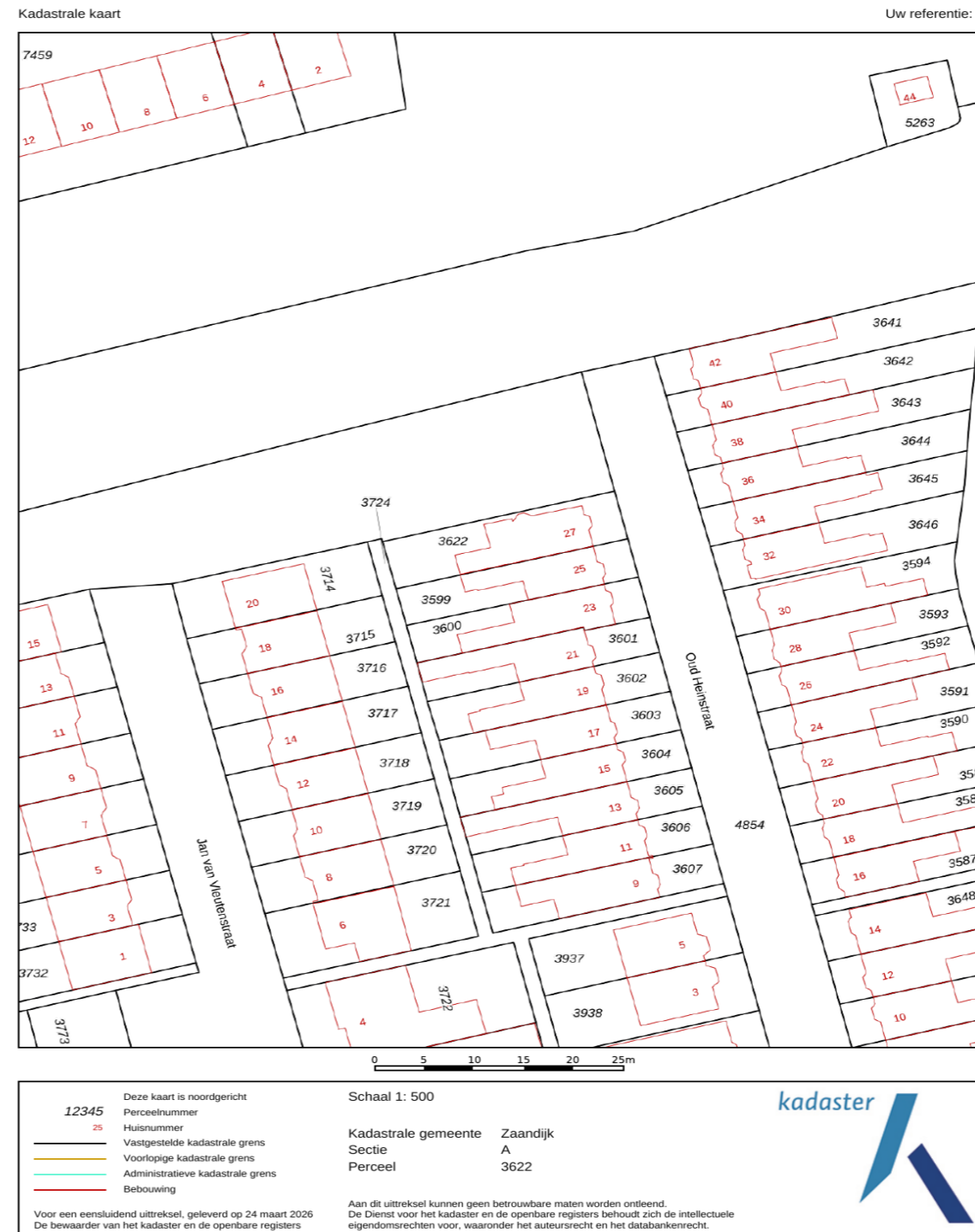


# Locatie

## Oud Heistraat 27

De ligging en bereikbaarheid mogen niet onbesproken blijven. De woning ligt rustig in de kindvriendelijke wijk Oud Rooswijk, op slechts 5 minuten loopafstand van het NS-station. Binnen 15 minuten sta je op Amsterdam CS en binnen 20 minuten in Alkmaar. In de directe omgeving vind je een winkelcentrum, diverse scholen (basis en voortgezet onderwijs) en diverse afhaalrestaurants. Sportliefhebbers kunnen hier ook hun hart ophalen. Diverse sport- en recreatiemogelijkheden bevinden zich binnen handbereik, alsmede het Zwembad en het openlucht museum De Zaanse Schans.

Ben jij op zoek naar je nieuwe stek? Wij nodigen jou graag uit om deze leuke woning met garage te komen bezichtigen!



# Kadastrale info

## Kadastrale kaart

<b>Gemeente:</b>	Zaandijk
<b>Sectie:</b>	A
<b>Huisnummer:</b>	27
<b>Perceelnummer:</b>	3622
<b>Grootte:</b>	138 m <sup>2</sup>

# Lijst van zaken

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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Keuken</b>					-				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat				X	-				X
- (gas)fornuis	X				Woning - Sanitair/sauna				
- afzuigkap	X				Sauna met toebehoren				X
- magnetron				X	-				X
- oven				X	Toilet met de volgende toebehoren				
- combi-oven/combimagnetron	X				- toilet	X			
- koelkast	X				- toiletrolhouder	X			
- vriezer		X			- toiletborstel(houder)	X			
- koel-vriescombinatie				X	- fontein	X			
- vaatwasser	X				- Bordje op wc deur		X		
- Quooker				X	-				X
- koffiezetapparaat		X			Badkamer met de volgende toebehoren				
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
Keukenaccessoires, te weten					- douche (cabine/scherm)	X			
- Broodtrommel		X			- stoomdouche (cabine)				X
- Lepelrek		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 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](mailto: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.

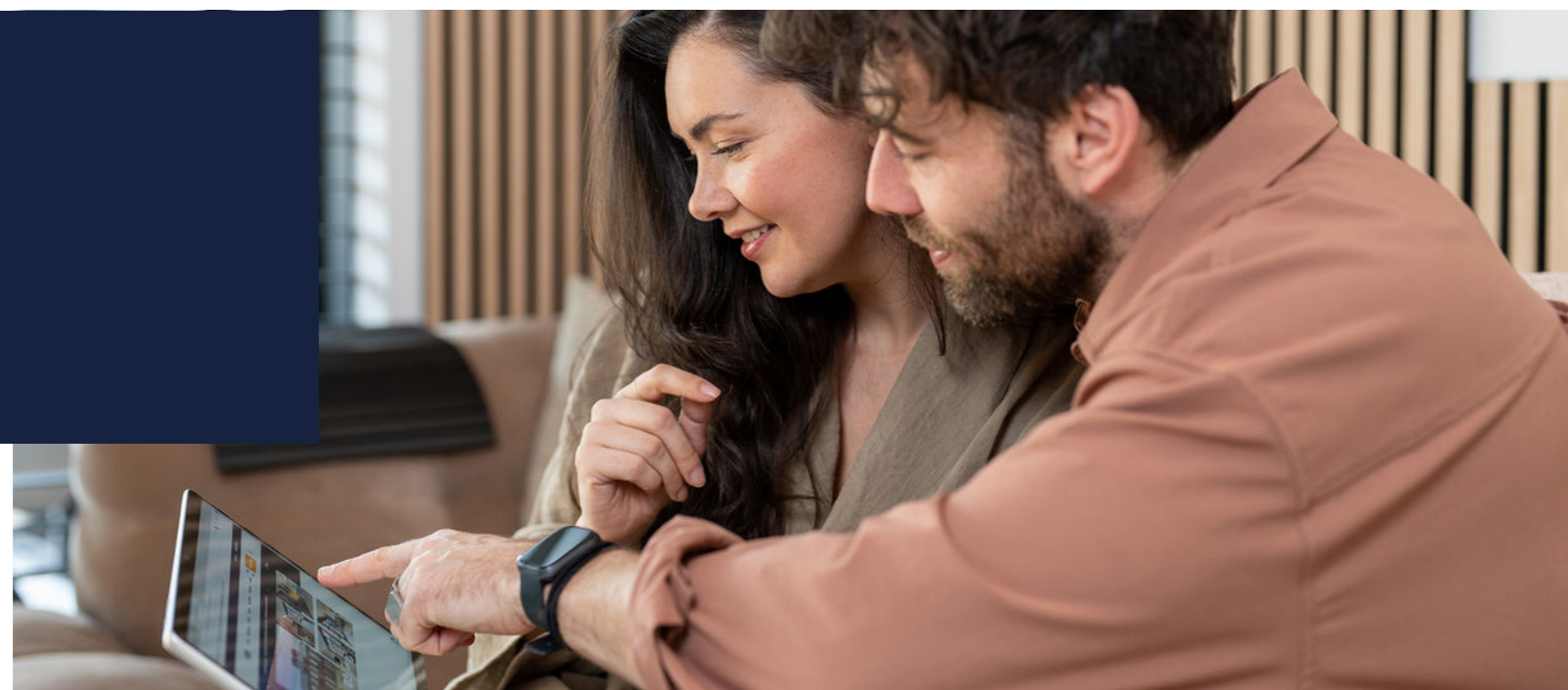
## Meer weten?

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**  
DYNAMIS | makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
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](http://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](mailto:nathaliemolenaar@krk.nl)



**Denice van Zijp RM RT**  
NVM Makelaar

☎ 06 824 341 80  
✉ [denicevanzijp@krk.nl](mailto:denicevanzijp@krk.nl)



**Patricia Léons**  
Vastgoedadviseur

☎ 06 533 039 98  
✉ [patricialeons@krk.nl](mailto:patricialeons@krk.nl)



**Nino Royen**  
Trainee Makelaar

☎ 06 130 697 93  
✉ [ninoroyen@krk.nl](mailto:ninoroyen@krk.nl)



**Sander Veerkamp**  
Trainee Makelaar

☎ 06 820 580 12  
✉ [sanderveerkamp@krk.nl](mailto:sanderveerkamp@krk.nl)



**Frederique Dorenbosch**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 612 64 00  
✉ [frederiquedorenbosche@krk.nl](mailto:frederiquedorenbosche@krk.nl)



**Nancy van der Heide**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 612 64 00  
✉ [nancyvanderheide@krk.nl](mailto:nancyvanderheide@krk.nl)



**Sylvia IJff**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 612 64 00  
✉ [sylviaijff@krk.nl](mailto:sylviaijff@krk.nl)



**Melanie Okkerse**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 612 64 00  
✉ [melanieokkerse@krk.nl](mailto:melanieokkerse@krk.nl)



**Sander Korsen**  
Financieel adviseur

☎ 06 515 387 90  
✉ [sanderkorsen@krk.nl](mailto:sanderkorsen@krk.nl)

