



DYNAMIS  
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



HAALDESBROEKERDWARSTRAAAT 12 A

1509 BP ZAANDAM



## ROBERT DE JOODE

REGISTERMAKELAAR/TAXATEUR O.G., WONINGMARKTCONSULTANT,  
VENNOOT

---

ROBERTDEJOODE@KRK.NL

075 - 612 6400

---

VAN KLEIN TOT GROOT,  
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.  
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,  
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET  
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

---

ROBERT DE JOODE



# INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Kenmerken	05
Locatie & Omgeving	06
Begane grond	08
1ste verdieping	16
2de verdieping	24
Tuin	26
Plattegronden	29
Lijst van zaken	36
Extra informatie	41
Onze dienstverlening	43
Aantekeningen	45

# OVER DEZE WONING

Welkom bij Haaldersbroekerdwarstraat 12A – landelijk wonen op een unieke plek in Zaandam

In het karakteristieke buurtschap Haaldersbroek, bekend om zijn authentieke charme en beschermde dorpsgezicht, ligt deze luxueuze halfvrijstaande woonboerderij. De woning is in 2001 volledig herbouwd, waarbij het originele houten vierkant met zorg behouden is gebleven. De woning is uitstekend onderhouden, volledig geïsoleerd en uitgerust met onder andere zonnepanelen en mechanische ventilatie. Hierdoor ervaart u het beste van twee werelden: modern wooncomfort gecombineerd met sfeervolle, nostalgische details die perfect passen bij de omgeving.

Hier woont u in een oase van rust, midden in een schilderachtige, landelijke setting met weidse uitzichten over de omliggende weilanden.





## KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.295.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	8
SOORT WONING:	WOONBOERDERIJ	AANTAL SLAAPKAMERS:	5
BOUWJAAR:	2001	AANTAL WOONLAGEN:	3
WOONOPPERVLAKTE:	286 M <sup>2</sup>	TUINLIGGING:	ZUID
PERCELOPPERVLAKTE:	1153 M <sup>2</sup>	ENERGIELABEL:	A
INHOUD:	1012 M <sup>3</sup>		

# LOKATIE & OMGEVING

Haaldersbroek is een geliefd en historisch lintdorp met een unieke, dorpse uitstraling. U geniet hier dagelijks van rust, ruimte en natuur en een prachtig vrij uitzicht over de uitgestrekte weilanden en het water. Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: binnen circa 25 minuten bevindt u zich in het centrum van Amsterdam en ook uitvalswegen, openbaar vervoer en diverse voorzieningen zoals scholen en winkels liggen op korte afstand. Dit maakt de locatie de perfecte balans tussen landelijk wonen en centraal leven.





## BUITENRUIMTE

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin van maar liefst circa 1.000 m<sup>2</sup>, perfect gesitueerd op het zuiden. De tuin grenst direct aan het achterliggende weiland, waardoor u geniet van een vrij en weids uitzicht en optimale privacy. Dit zorgt voor een unieke beleving van rust en ruimte, met de natuur letterlijk als verlengstuk van uw achtertuin.

De tuin biedt volop zon gedurende de dag en beschikt over een praktische berging, voorzien van elektriciteit en water.

# BEGANE GROND

De begane grond biedt een indrukwekkend ruime, L-vormige woonkamer van circa 84 m<sup>2</sup>, gekenmerkt door grote raampartijen, dubbele openslaande deuren en een















# KEUKEN



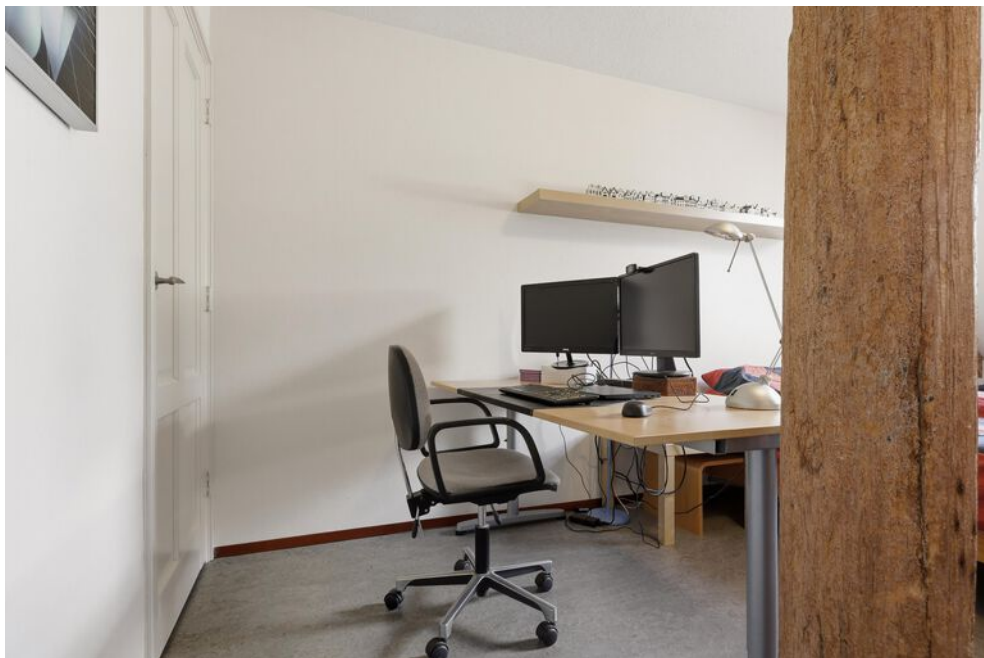


## EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waarvan er 2 zijn voorzien van vaste kasten en 2 van een balkon op het zuiden. De comfortabele badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.









# BADKAMER









## TWEEDE VERDIEPING



## DE TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin van maar liefst circa 1.000 m<sup>2</sup>, perfect gesitueerd op het zuiden. De tuin grenst direct aan het achterliggende weiland, waardoor u geniet van een vrij en weids uitzicht en optimale privacy. Dit zorgt voor een unieke beleving van rust en ruimte, met de natuur letterlijk als verlengstuk van uw achtertuin.

De tuin biedt volop zon gedurende de dag en beschikt over een praktische berging, voorzien van elektriciteit en water.







# PLATTEGRONDEN

SITUATIE/TUIN



# PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND

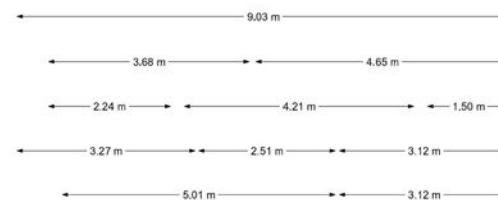


Begane grond

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

# PLATTEGRONDEN

## 1E VERDIEPING

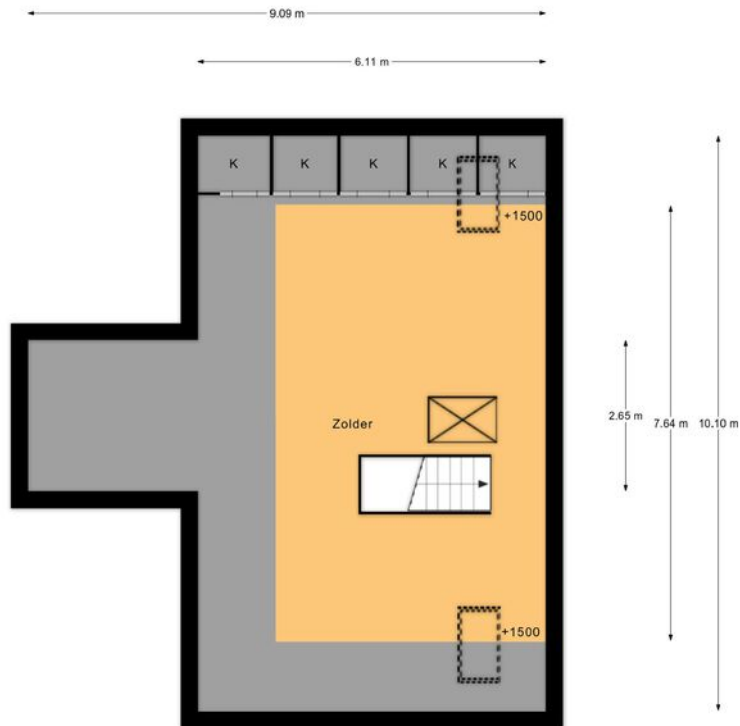


1e verdieping

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

# PLATTEGRONDEN

## 2E VERDIEPING

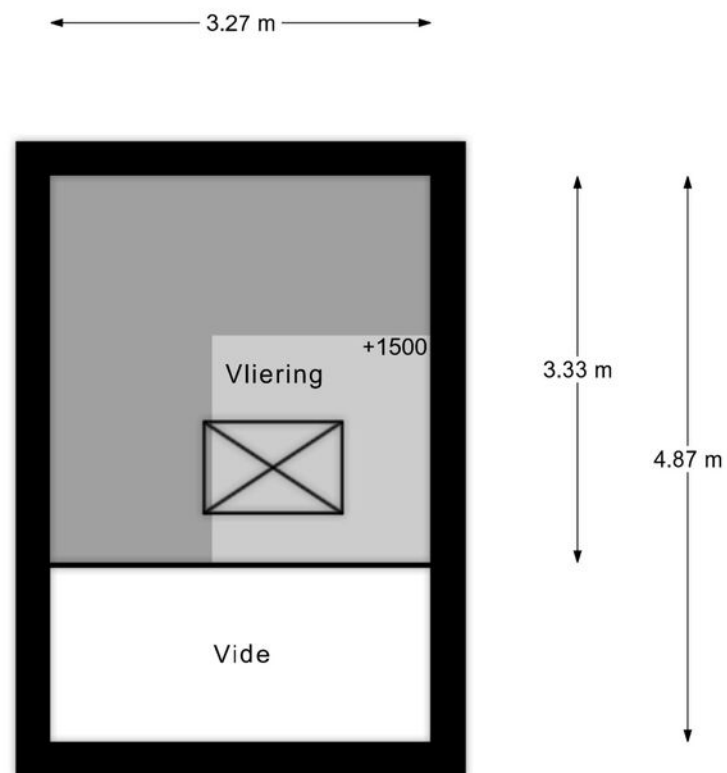


2e verdieping

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

# PLATTEGRONDEN

## VLIERING

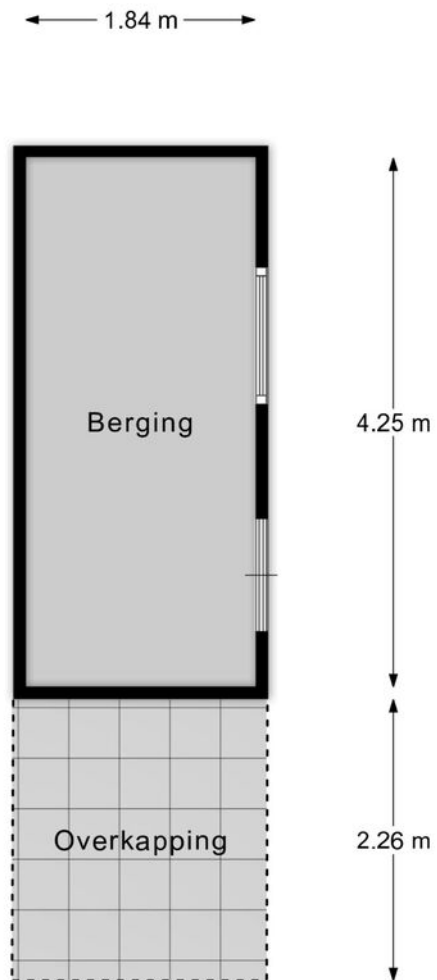


3e verdieping

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

# PLATTEGRONDEN

## BERGING

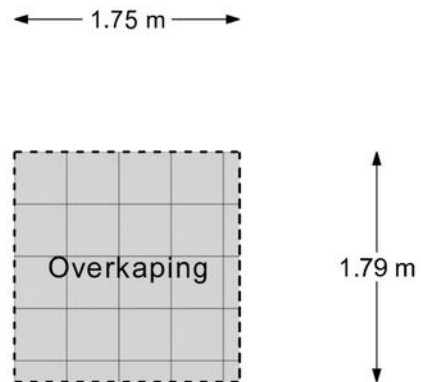


Berging

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

# PLATTEGRONDEN

## OVERKAPPING



Overkapping

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

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen	X			
Houtkachel				X	- overgordijnen	X			
(Gas)kachels				X	- vitrages	X			
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X			
Radiatorafwerking	X				- lamellen	X			
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				-				X
- losse (hang)lampen	X				-				X
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- Kledingkasten	X				- parketvloer				X
- Kasten op zolder	X				- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- afzuigkap	X			
-				X	- magnetron				X
					- oven	X			
Overig, te weten					- combi-oven/combimagnetron	X			
- spiegelwanden				X	- koelkast	X			
- schilderij ophangstelsel				X	- vriezer	X			
- Eettafels (kersenhout) keuken (180x100 cm) en woonkamer (300x110 cm) met 12 stoelen			X		- koel-vriescombinatie				X
- Salontafels van Amerikaans eikenhout 120x120 cm en 120x60 cm			X		- vaatwasser	X			
- Centrale stofzuiger, inclusief slang en toebehoren	X				- Quooker				X
-				X	- koffiezetapparaat		X		
					-				X
					-				X
<b>Woning - Keuken</b>									
Keukenblok (met bovenkasten)	X				Keukenaccessoires, te weten				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis	X				-				X
					-				X

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- ligbad	X			
-				X	- jacuzzi/whirlpool				X
-				X	- douche (cabine/scherf)				X
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
					- wastafel	X			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>					- wastafelmeubel	X			
Sauna met toebehoren				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)	X			
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)	X				-				X
- fontein	X								
-				X	<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Kluis		X							X
(Voordeur)bel			X						X
Alarminstallatie				X	Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler				X
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X	-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten				X					
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X				-				X
Waterslot wasautomaat		X			-				X
Zonnepanelen	X								
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	<b>Tuin - Inrichting</b>				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
				X	-				X
					-				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X				<b>Overig - Contracten</b>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X						
(Broei)kas				X					
Robot maaiers	X								
Sproeiinstallatie met pomp	X								
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				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).

## ■ 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.

## ■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## ■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

## ■ 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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## ■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

## ■ 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.

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.

## ■ ONDERZOEKSP LICHT 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.

#### ■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

#### ■ 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.

#### ■ KOOPAKTE

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. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

#### ■ 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 is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

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.

# ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



## TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



## AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



## VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.





# PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

KRK ZAANDAM

WESTZIJDE 340

1506 GK ZAANDAM

☎ 075 612 64 00

✉ ZAANDAM@KRK.NL

[KRK.NL/EXCLUSIEF](https://www.krk.nl/exclusief)



# KRK

makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
verzekeringen

